AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.
O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO COORDENADOR LÍDER, DO ADMINISTRADOR E DA CVM, APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO PELA CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 44.585.001/0001-10

No montante de inicialmente, até

R$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

Código ISIN das Cotas: BRAAGRCTF009
Código de Negociação das Cotas na B3: AAGR11
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários
Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/[●], em [●] de [●] de 2022

Autorregulação ANBIMA – Distribuição de Produtos de Investimento

O **ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 44.585.001/0001-10, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído nos termos dos artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil, da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472, realiza, com a intermediação do **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de Coordenado Líder, sua primeira emissão e distribuição pública primária de até 5.000.000,00 (cinco milhões) de Cotas, todas com Preço de Emissão no valor de R$ 100,00 (cem reais), acrescido do custo unitário de distribuição destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, no valor de R$ 2,00 (dois reais) por Cota subscrita, a ser pago pelos Investidores que subscreverem as Cotas, perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 102,00 (cento e dois reais) por Cota, que será o Preço de Subscrição, para distribuição pública a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, conforme aprovada pelo "Instrumento Particular Alteração do Azumi 7 Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 18 de agosto de 2022, pelo qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) o inteiro teor do Regulamento, (ii) a presente Primeira Emissão de Cotas e a Oferta, e (iii) a contratação do Gestor e do Coordenador Líder para realizar a distribuição das Cotas da Primeira Emissão, e pelo "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Asset Bank Agronegócios Fundo de Investimento nas Cadeiras Produtivas Agroindustriais Fiagro – Imobiliário", celebrado em 28 de outubro de 2022, pelo qual foi aprovada, dentre outras matérias, a especificação e definição do Preço de Emissão e do Preço de Subscrição.

A Oferta das Cotas será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, exclusivamente no Brasil, em conformidade com a Instrução CVM 400.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, perfazendo o montante de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Nos termos do Artigo 14, §2°, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo em comum acordo com o Coordenador Líder. As Cotas Adicionais poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação, podendo o montante das Cotas Adicionais estar distribuído em qualquer proporção entre a Oferta.

O Fundo é gerido pela **OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.916.849/0001-26 ("**Gestor**") e administrado pelo **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.434.681/0001-10.

O Fundo é regido por seu Regulamento, anexo ao presente Prospecto Preliminar, e pela regulação e autorregulação aplicáveis.

O Fundo terá prazo indeterminado e tem por objetivo **(i)** proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial; e **(ii)** investir preponderantemente nos Ativos Alvo (conforme abaixo definido).

Os Investidores devem ler cuidadosamente este Prospecto Preliminar na íntegra, em especial a seção "FATORES DE RISCO", nas páginas 57 a 70 deste Prospecto Preliminar. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o Cotista. Qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura.

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

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 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 57 a 70 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.

Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto Preliminar e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira (inclusive quanto à possibilidade de utilização de instrumentos derivativos), da taxa de administração devida ao Administrador e dos demais encargos do Fundo, conforme as definições deste Prospecto Preliminar e do Regulamento, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de variação e de perda no patrimônio líquido do Fundo, e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido. O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional pelo Preço de Subscrição, o qual inclui os custos da oferta indicados na Seção "Custos da Oferta", na página 52 deste Prospecto Preliminar.

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 PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. AINDA, A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU RESGATE DE SUAS COTAS SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇOES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO, VER SEÇÃO "TRIBUTAÇÃO", NA PÁGINA 71 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS E DO CÓDIGO ANBIMA PARA OFERTAS PÚBLICAS, BEM COMO DAS NORMAS EMITIDAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR E/OU PELO GESTOR QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO 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, DO SEU ADMINISTRADOR, DO SEU GESTOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTIRBUÍDAS. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, TAMPOUCO FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

As Cotas serão admitidas à distribuição e liquidação em mercado de bolsa por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e também admitidas para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e 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 de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 18 DE AGOSTO DE 2022, ESTANDO A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO NA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LIDER E DA CVM, INDICADOS NO ITEM 5.23 - "DISPONIBILIZAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA", NA PÁGINA 55 DESTE PROSPECTO.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Primeira Emissão, a Oferta e este Prospecto Preliminar poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Gestor e/ou à CVM.

COORDENADOR LÍDER

TERRA Investimentos

ADMINISTRADOR

AZUMI DTVM

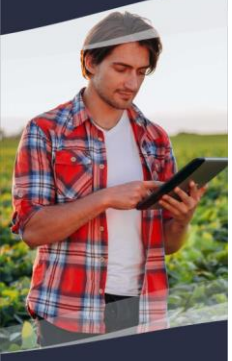
GESTOR

OURO PRETO INVESTIMENTOS

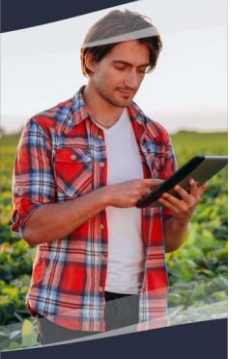
ASSESSOR LEGAL

Tozzini Freire. ADVOGADOS

A data deste Prospecto Preliminar é 31 de outubro 2022



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES 1

2. SUMÁRIO DA OFERTA 13

Sumário das características da Oferta 15

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 23

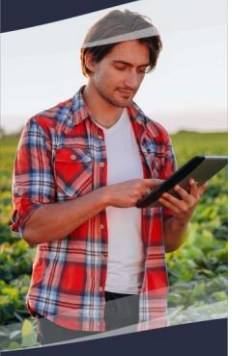
3.1 Forma de Condomínio 25
3.2 Regras aplicáveis 25
3.3 Prazo de Duração 25
3.4 Público Alvo 25
3.5 Objetivo do Fundo e Política de Investimento 25
3.6 Política de Voto 27
3.7 Características das Cotas e Direitos Patrimoniais 27
3.7.1 Subscrição e Integralização de Cotas 27
3.7.2 Negociação no Mercado Secundário 28
3.7.3 Direito de Preferência 28
3.8 Prestadores de Serviço 28
3.8.1 Administração 28
3.8.2 Gestão 28
3.8.3. Escrituração e Custódia 29
3.8.4. Auditor Independente 29
3.8.5. Consultoria Especializada 29
3.9 Taxa de Administração 29
3.9.1 Periodicidade e Valor Mínimo da Taxa de Administração 29
3.9.2 Remuneração do Custodiante 30
3.10 Taxa de Performance 30
3.11 Encargos do Fundo 30
3.12 Assembleia Geral de Cotistas 30
3.12.1 Matérias de Competência Privativa, Quóruns de Aprovação 31
3.12.2 Forma de Convocação e Local 32
3.12.3 Quórum de Instalação, Consulta Formal e Deliberações 32
3.13 Conflito de Interesses 32
3.14 Liquidação do Fundo 33
3.15 Informações aos Cotistas e à CVM; Ato ou Fato Relevantes 34
3.16 Política de Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária 34
3.17 Cinco Principais Fatores de Risco 34
Risco de Potencial Conflito de Interesse 34
Risco de Pessoas Vinculadas 35
Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização 35
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor 36
Risco relativo ao estudo de viabilidade 36

4. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO 37

4.1 Informações sobre as Partes 39

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 41

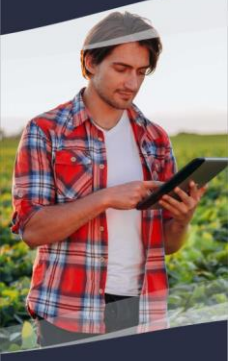
5.1 Autorizações 43
5.2 Público Alvo 43
5.3 Destinação dos Recursos 43
5.3.1 Visão Geral do Mercado de Agronegócio 44
5.3.2 O FIAGRO e seu Potencial Crescimento 45
5.4 Regime de Colocação 47
5.5 Quantidade de Cotas e Preço de Subscrição 47
5.6 Opção de Lote Adicional 47
5.7 Características e Direitos Atribuídos às Cotas do Fundo 47
5.8 Plano de Distribuição 47
5.9 Distribuição parcial, Montante Mínimo da Oferta e subscrição condicionada 47



5.10 A Oferta 48
5.11 Recebimento dos Pedidos de Reserva 48
5.12 Início da Oferta, Período de Colocação, Procedimento de Alocação e Encerramento da Oferta 49
5.13 Características, vantagens e restrições das Cotas da Primeira Emissão 50
5.14 Classificação de Risco 50
5.15 Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta 50
5.16 Suspensão e Cancelamento da Oferta 51
5.17 Registro da Oferta 51
5.18 Cronograma Indicativo 51
5.19 Custos da Oferta 52
5.20 Contrato de Distribuição, Condições Precedentes e Participantes Especiais 52
5.21 Remuneração do Coordenador Líder 55
5.22 Inadequação do Investimento 55
5.23 Disponibilização de informações sobre a Oferta 55

6. FATORES DE RISCO 57

6.1 Riscos Relacionados à Oferta 59
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta 59
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta 60
Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta 60
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas neste Prospecto 60
Risco relativo ao estudo de viabilidade 60
Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade 61
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções 61
6.2 Riscos Relacionados ao Fundo e aos Ativos 61
Risco Relacionado à Ausência de Regulação Específica para o Fiagro 61
Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização 62
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor 63
Risco de Potencial Conflito de Interesse 64
Risco de Pessoas Vinculadas 64
Risco de não aprovação de conflito de interesses 64
Riscos relacionados ao desenvolvimento sustentável do agronegócio brasileiro 65
Risco de Crédito e de Liquidez 65
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento 66
Risco Tributário 66
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação 66
Riscos ambientais 66
Risco de liquidez 66
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Alvo 66
Risco relativo à forma de constituição do Fundo 67
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital 67
Inexistência de garantia de eliminação de riscos 67
Riscos associados à liquidação do Fundo 68
Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização 68
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 68
Risco Regulatório 68
Risco relacionado a alteração da metodologia de distribuição de rendimentos .. 69
Risco de concentração da carteira do Fundo 69
Risco relativo a nova emissão de Cotas 69
Propriedade das cotas e não dos ativos 69
Risco do impacto da pandemia do COVID-19 69



7. TRIBUTAÇÃO 71

8. BREVE HISTÓRICO DO COORDENADOR LÍDER, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS 75

8.1 Perfil do Administrador 77
8.2 Perfil do Gestor 77
8.3 Perfil do Coordenador Líder 78
8.4 Perfil do Consultor Especializado 78
8.5 Relacionamento entre os Prestadores de Serviço 78

ANEXOS 79

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 81

ANEXO II INSTRUMENTOS DE ALTERAÇÃO DO FUNDO 87

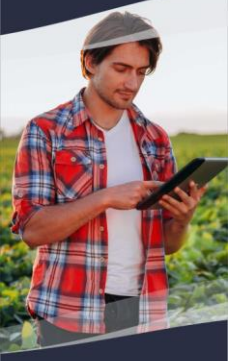
ANEXO III DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER REFERENTE ÀS INFORMAÇÕES PRESTADAS NO PROSPECTO 113

ANEXO IV DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR REFERENTE ÀS INFORMAÇÕES PRESTADAS NO PROSPECTO 119

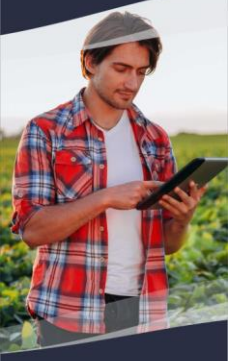
ANEXO V MINUTAS DO PEDIDO DE RESERVA E BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO 125

ANEXO VI ESTUDO DE VIABILIDADE 155

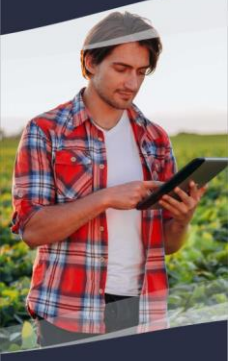
V009



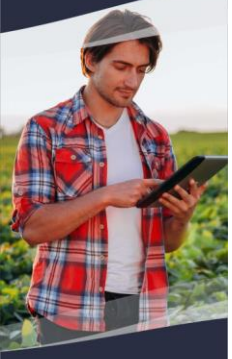
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1. DEFINIÇÕES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

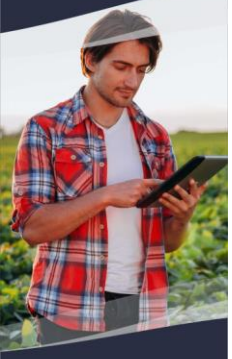


1. DEFINIÇÕES

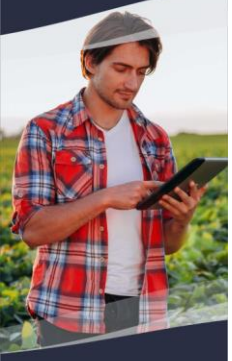
Para fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões aqui indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos abaixo.

Outros termos e expressões contidos neste Prospecto Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

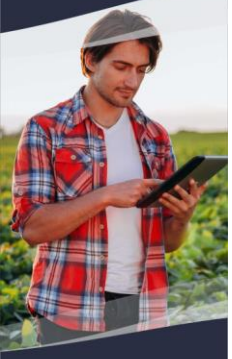
"Administrador"	Significa a **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas 17007, Torre Alpha, 13º andar, São Paulo – SP, CEP 04730-090, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.434.681/0001-10, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 19.213, expedido em 27 de outubro de 2021;
"ANBIMA"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento"	Significa o anúncio informando o encerramento e o resultado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, nos termos dos Artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400;
"Anúncio de Início"	Significa o anúncio de início da Oferta, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, nos termos dos Artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400;
"Aplicação Mínima Inicial"	Significa o investimento mínimo inicial por Cotista na Primeira Oferta para cada Cotista que será de R$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) Cotas, não sendo admitidas cotas fracionárias;
"Assembleia Geral"	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo;
"Ativos"	Significam em conjunto os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez;
"Ativos Alvo"	Significam os seguintes ativos passíveis de investimento pelo Fundo, na forma prevista na Lei nº 8.668, na Instrução CVM 472/08 e na Resolução CVM 39/21, quais sejam: (i) Cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e/ou aos FIAGRO-Imobiliário, e desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA); (iii) Letra de Crédito do Agronegócio (LCA); (iv) Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) relativos a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (v) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (vi) Letra Imobiliária Garantida (LIG); (vii) Cotas de FIAGRO-DC; (viii) Cotas de FIAGRO-Imobialiário; (ix) Cotas de FII que tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fundo; (x) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fundo; e (xi) os Ativos de Liquidez;



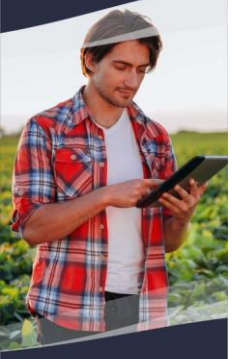
"Ativos de Liquidez"	Significam (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e/ou (iii) as cotas de fundos de investimentos referenciados à Taxa DI, com liquidez diária, cujas carteiras sejam compostas por títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou operações compromissadas lastreadas em ativos de emissão do Tesouro Nacional;
"Auditor Independente"	Significa a empresa de auditoria independente a ser contratada pelo Fundo, devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação;
"Aviso ao Mercado"	Significa o Aviso ao Mercado de Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, nos termos do Artigo 53 da Instrução CVM 400;
"B3"	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
"Banco Central"	Significa o Banco Central do Brasil;
"Boletim de Subscrição" ou, no plural, "Boletins de Subscrição"	Significa o boletim de subscrição que seja assinado por cada investidor para aquisição das Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com o modelo constante do Anexo V, sendo certo que, nos termos da Resolução CVM nº 27, referido documento poderá ser dispensado, tendo em vista a negociação por meio de sistema operacionalizado pela B3;
"Capital Autorizado"	Significa o valor total de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) para emissão de novas Cotas independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira emissão do Fundo. Adicionalmente, o Gestor, também a seu exclusivo critério, poderá reduzir o limite do Capital Autorizado, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Sem prejuízo, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
"Carteira"	Significa a carteira de investimentos do Fundo, formada por Ativos Alvo;
"CMN"	Significa o Conselho Monetário Nacional;
"CNPJ/ME"	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
"Código Civil"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Comissão de Distribuição Variável"	Significa o valor a ser pago ao Coordenador Líder a título de comissão pela distribuição das cotas, calculado sobre o montante total da Oferta captado pelo Coordenador Líder e/ou seus mandatados, e efetivamente subscrito pelos Investidores; Para maiores informações, veja a Seção "Contrato de Distribuição, Condições Precedentes e Participantes Especiais", na página 52 deste Prospecto, assim como a Seção "Custos da Oferta", na página 52 deste Prospecto.



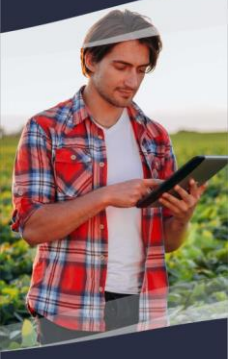
"Condições Precedentes"	Significam as condições precedentes, descritas no item 5.20 deste Prospecto, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, observado que o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder e das Instituições Participantes da Oferta objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as referidas condições, até o registro da Oferta. Para maiores informações sobre as Condições Precedentes, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta", "Contrato de Distribuição, Condições Precedentes e Participantes Especiais", na página 52 deste Prospecto.
"Conflito de Interesses"	Significa toda matéria, operação, contratação ou situação relacionado ao Fundo que possa, em detrimento dos interesses do Fundo, proporcionar vantagens ou benefícios (i) a um determinado Cotista ou grupo de Cotistas, (ii) a representantes e prepostos de um determinado Cotista ou grupo de Cotistas, (iii) ao Administrador, (iv) ao Gestor, (v) a pessoas que participem direta ou indiretamente da gestão dos Ativos Alvo, conforme aplicável, ao (vi) Consultor Especializado ou (vii) a terceiros que porventura tenha algum tipo de interesse com a matéria em pauta, da operação ou da situação em questão, ou que dela possa se beneficiar, de maneira conflitante com o melhor interesse do Fundo e da totalidade dos Cotistas do Fundo, sem prejuízo do disposto na Instrução CVM 472;
"Consultor Especializado"	Significa o **ASSET BANK AGRONEGOCIO LTDA.,** com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rodrigo Fernando Grillo, nº 207, CEP 14801-534, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.074.568/0001-10, que prestará os serviços de consultoria especializada para o Fundo, assessorando na análise, seleção e avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme especificado no Contrato de Consultoria celebrado com o Fundo;
"Conta do Fundo"	Significa a conta corrente de livre movimentação de titularidade do Fundo mantida junto a uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central. O fluxo informacional e emissão de ordens para movimentação da conta de livre movimentação serão controlados exclusivamente pelo Custodiante;
"Contrato de Distribuição"	Significa o "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, da 1ª Emissão de Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação, do **ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta;
"Contrato de Consultoria"	Significa o "Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada" celebrado entre o Fundo, a Administradora e o Consultor Especializado.



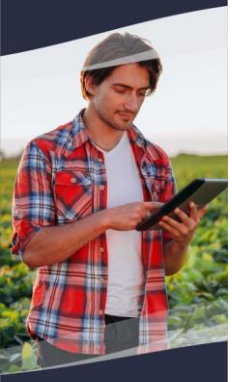
"Coordenador Líder"	Significa a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, que atuará como intermediária líder da oferta pública das Cotas, responsável pelos serviços de coordenação, colocação e distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos e condições do Contrato de Distribuição;
"Cotas"	Significam as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;
"Cotista"	Significa a pessoa natural ou jurídica, ou comunhão de interesses, que seja titular de Cotas;
"CPR"	Significa a Cédula de Produtor Rural, título representativo de promessa de entrega de produtos rurais, instituída pela Lei nº 8.929 de 22 de agosto de 1994;
"CRA"	Significa o Certificado de Recebíveis do Agronegócio;
"CRI"	Significa o Certificado de Recebíveis Imobiliários;
"Critérios de Restituição de Valores"	Significa quaisquer valores restituídos aos Investidores no âmbito da Oferta, nos termos deste Prospecto Preliminar, os quais serão devolvidos sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Títulos e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada);
"Custodiante"	Significa a **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** acima qualificada, na qualidade de custodiante dos Ativos integrantes da Carteira, responsável pela custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira, escrituração das Cotas e registro da titularidade das Cotas;
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Liquidação"	Significa a data da subscrição e integralização das Cotas pelos Cotistas, observado o Montante Mínimo por Investidor, conforme procedimentos internos da B3;
"DDA"	Significa o Sistema de Distribuição Primária de Ativos operacionalizado e administrado pela B3;
"Dia Útil"	Significa qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado 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;



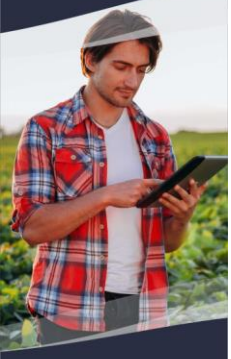
"Escriturador"	Significa o Administrador, acima qualificado;
"Estudo de Viabilidade"	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor, para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto;
"FIAGRO-DC"	Significa fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais da categoria direitos creditórios;
"FIAGRO-Imobiliário" ou "Fiagro"	Significa fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais da categoria imobiliário;
"FIDC"	Significa fundo de investimento em direitos creditórios;
"FII"	Significa fundo de investimento imobiliário;
"Fatores de Risco"	Significam os fatores de risco a serem observados pelos investidores quando da decisão de realização de investimento no Fundo, conforme disposto neste Prospecto e no Regulamento;
"Fundo"	Significa o **ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**;
"Gestor"	Significa a **OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.600, conj. 51, CEP 04.543-000, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.916.849/0001-26, devidamente credenciada como gestor de carteira de valores mobiliários pela CVM, através do Ato Declaratório nº 11.504, expedido em 13 de janeiro de 2011;
"Grupo Econômico"	Significa, com relação a uma pessoa, seus controladores (inclusive pertencentes ao grupo de controle) e sociedades, direta ou indiretamente, controladas, coligadas ou sob controle comum da referida pessoa;
"Instituições Participantes da Oferta"	O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso;
"Instrução CVM 400"	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 476"	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Instrução CVM 472"	Significa a Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM 555"	Significa a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
"Instrumentos de Alterações do Fundo"	Significa, quando em conjunto, o Instrumento de Constituição do Fundo, o Primeiro Instrumento de Alteração do Fundo, o Segundo Instrumento de Alteração do Fundo e o Terceiro Instrumento de Alteração do Fundo;
"Instrumento de Constituição do Fundo"	Significa o "Instrumento Particular de Constituição do Azumi 7 Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 2 de dezembro de 2021, que aprovou, dentre outras, a constituição do Fundo e a nomeação do Administrador;



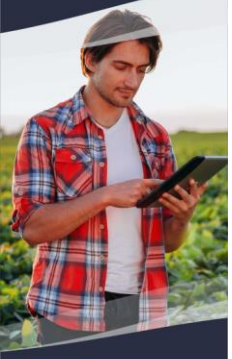
"Investidores" ou, individualmente, "Investidor"	Significam os subscritores das Cotas;
"IOF"	Significa o imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro ou relativas a títulos ou valores mobiliários previsto no Artigo 153, V, da Constituição Federal de 1988 e disciplinado pela legislação complementar;
"IPCA/IBGE"	Significa o Índice de Preço ao Consumidor Amplo calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;
"IR"	Significa o imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza previsto no Artigo 153, III, da Constituição Federal de 1988 e disciplinado pela legislação complementar;
"LCA"	Significa a Letra de Crédito do Agronegócio;
"LCI"	Significa Letras de Crédito Imobiliário;
"Lei Anticorrupção Brasileira"	Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
"Lei nº 8.668"	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 14.130"	Significa a Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme alterada;
"LIG"	Significa Letra Imobiliária Garantida;
"Montante Mínimo da Oferta"	Significa a subscrição da quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) para a manutenção da Oferta, podendo este valor estar alocado em qualquer proporção e sem limite mínimo para a Oferta;
"Montante Total da Oferta"	Significa o valor de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais;
"Opção de Lote Adicional"	Significa a possibilidade de, em caso de excesso de demanda pelas Cotas no âmbito da Primeira Emissão, o Fundo, de comum acordo com o Coordenador Líder e com o Administrador, distribuir um volume adicional de até 1.000.000 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem a necessidade de nova aprovação ou novo registro perante a CVM, nos termos do Artigo 14, §2°, da Instrução CVM 400. As Cotas decorrentes da Opção de Lote Adicional poderão ser emitidas, total ou parcialmente, durante o Período de Colocação, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta;
"Partes Relacionadas"	Significam (i) os empregados, diretores, sócios ou representantes legais de uma entidade; (ii) os cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco das mencionadas no item (i) acima; e (iii) qualquer pessoa que controle, seja controlado por, ou esteja sob controle comum do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, do Custodiante ou pessoa indicada no item (i) acima;



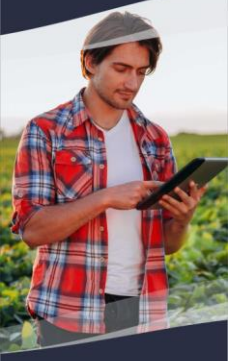
"Participantes Especiais"	Significam as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que sejam convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, observado que a adesão dos Participantes Especiais à Oferta se dará mediante celebração Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição;
"Patrimônio Líquido"	Significa a diferença entre (i) a soma do (a) saldo das disponibilidades e (b) saldo dos Ativos integrantes da Carteira do Fundo; e (ii) as exigibilidades e provisões do Fundo;
"Pedido de Reserva"	Significa o pedido por meio do qual cada Investidor fará reservas em relação às Cotas objeto da Primeira Emissão, observada a Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27;
"Período de Colocação"	Significa o período de 6 (seis) meses a contar do Anúncio de Início da Oferta, durante o qual o Coordenador Líder realizará a colocação das Cotas, conforme previsto no item "Sumário das Características da Oferta", a partir da página 15 deste Prospecto Preliminar;
"Período de Reserva"	Significa o disposto no item "Sumário das características da Oferta", a partir da página 15 deste Prospecto Preliminar;
"Pessoas Vinculadas"	Significa, nos termos do Artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, e do Artigo 55 da Instrução CVM 400, os Investidores que sejam: (i) administradores ou controladores do Coordenador Líder, do Gestor, do Consultor Especializado, do Administrador, do Fundo ou outras pessoas vinculadas à Oferta bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder, do Gestor, do Consultor Especializado, e do Administrador; (ii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, do Gestor, do Consultor Especializado, e do Administrador que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, ao Gestor, ao Consultor Especializado, ou ao Administrador desde que diretamente envolvidos na Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, o Gestor, o Consultor Especializado, o Administrador ou o Fundo contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor, pelo Consultor Especializado, pelo Administrador ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "iv" acima; e (vii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas;



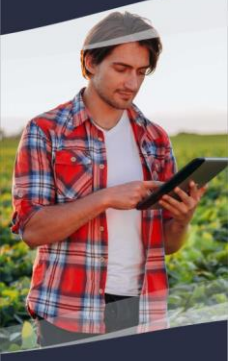
"Pessoas Vinculadas ao Gestor"	Significam as Pessoas Vinculadas que sejam diretamente relacionadas ao Gestor e que participem da Oferta, desde que sejam (i) o Gestor do Fundo, pessoa jurídica credenciada como administrador de carteiras de valores mobiliários pela CVM, diretamente ou por meio de fundo de investimento exclusivo; (ii) sócios, diretores ou membros da equipe-chave, responsáveis pela gestão do Fundo, desde que vinculados ao Gestor do Fundo; e/ou (iii) pessoa jurídica, sediada no Brasil ou exterior, ligada ao mesmo grupo econômico do Gestor, excetuadas as empresas coligadas;
"Política de Investimento"	Significa a política de investimento do Fundo;
"Prazo de Duração"	Significa o período durante o qual o Fundo realizará as atividades previstas no Regulamento, correspondente a período indeterminado;
"Preço de Emissão"	Significa o preço de emissão das Cotas da Primeira Emissão, equivalente a R$ 100,00 (cem reais) por cota, que não considera os Custos da Oferta, conforme descrito na seção "Custos da Oferta", na página 52 deste Prospecto Preliminar;
"Preço de Subscrição"	Significa o preço de subscrição e integralização das Cotas da Primeira Emissão, que será de R$ 102,00 (cento e dois reais) por Cota, que considera o Preço de Emissão acrescido da Comissão de Distribuição Variável, que, por cota, representarão o acréscimo de R$ 2,00 (dois reais), calculado conforme os custos previstos na seção "Custos da Oferta", na página 52 deste Prospecto Preliminar;
"Primeira Emissão"	Significa a primeira oferta pública de Cotas do Fundo, as quais serão objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400, conforme as condições estabelecidas no Capítulo Oitavo do Regulamento e no respectivo instrumento de aprovação da emissão;
"Primeira Oferta" ou "Oferta"	Significa a primeira oferta pública de Cotas do Fundo, as quais serão objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400, conforme as condições estabelecidas no Capítulo Oitavo do Regulamento e no respectivo instrumento de aprovação da emissão;
"Primeiro Instrumento de Alteração do Fundo"	Significa o "Instrumento Particular Alteração do Azumi 7 Fundo de Investimento Imobiliário ", datado de 18 de agosto de 2022, no qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) o inteiro teor do Regulamento, (ii) a Primeira Emissão e a Oferta;
"Segundo Instrumento de Alteração do Fundo"	Significa o "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Asset Bank Agronegócios Fundo de Investimento nas Cadeiras Produtivas Agroindustriais Fiagro – Imobiliário", datado de em 07 de outubro de 2022, pelo qual foi aprovada a exclusão do item 8.26 e a alteração dos itens 6.14, 8.10.2, 8.13.1, 8.25 e 17.5.1 do Regulamento;
"Terceiro Instrumento de Alteração do Fundo"	Significa o "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Asset Bank Agronegócios Fundo de Investimento nas Cadeiras Produtivas Agroindustriais Fiagro – Imobiliário", datado de 28 de outubro de 2022, pelo qual foram aprovadas alterações no Regulamento do Fundo e a especificação e definição do Preço de Subscrição e do Preço de Emissão;



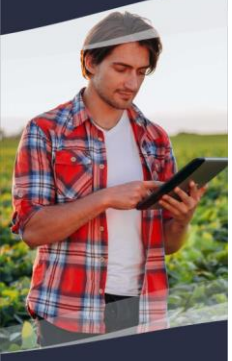
"Prospecto Definitivo"	Significa o "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Asset Bank Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Fiagro – Imobiliário", a ser disponibilizado após a obtenção do registro da Oferta na CVM;
"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto"	Significa este "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Asset Bank Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Fiagro – Imobiliário";
"Público-Alvo"	Significam os investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais;
"Regulamento"	Significa o regulamento do Fundo;
"Resolução CMN 4.963"	Significa a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.963, de 25 de novembro de 2021, que dispõe sobre aplicações dos recursos dos regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios;
"Resolução CMN 4.994"	Significa a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.994, de 24 de março de 2022, que dispõe sobre aplicações de planos de entidades fechadas de previdência complementar;
"Resolução CVM 11"	Significa a Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, ou qualquer normativo que venha a substituí-la;
"Resolução CVM 39"	Significa a Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, ou qualquer normativo que venha a substituí-la;
"Resolução CVM nº 27"	Significa a Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, ou qualquer normativo que venha a substituí-la;
"Sistema de Assinatura Digital"	Significa o sistema de assinatura digital com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira de que trata a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, desde que sua utilização tenha sido acordada previamente entre o Administrador, Custodiante e Gestor;
"Taxa de Administração"	Significa a taxa devida pelo Fundo em contrapartida à prestação dos serviços de administração do Fundo, emissão de Cotas, escrituração de Cotas, controladoria e gestão dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, conforme prevista no Regulamento;
"Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento"	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Investidor quando da subscrição das Cotas;
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"	Cada "Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, da 1ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Asset Bank Agronegócios Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Fiagro – Imobiliário", celebrado entre o Coordenador Líder e um Participante Especial da Oferta;



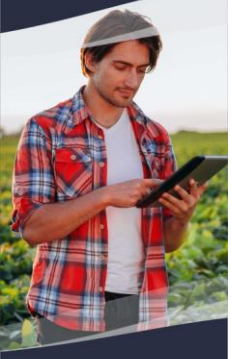
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. SUMÁRIO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

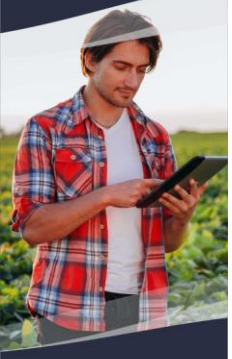


2. SUMÁRIO DA OFERTA

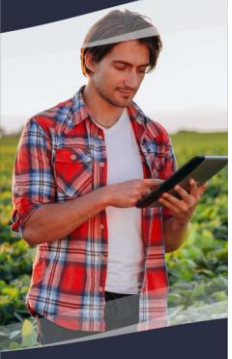
Sumário das características da Oferta

O presente sumário não contém todas as informações que os Investidores devem considerar antes de adquirir as Cotas. Os Investidores devem ler este Prospecto Preliminar na íntegra, incluindo seus Anexos e as informações contidas na seção "FATORES DE RISCO" nas páginas 57 a 70 deste Prospecto Preliminar antes de tomar uma decisão de investimento.

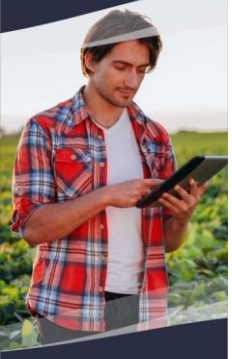
Emissor	**ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**.
Administrador	**AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Gestor	**OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS S.A.**
Coordenador Líder	**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Consultor Especializado	**ASSET BANK AGRONEGOCIO LTDA.**
Autorizações	A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento de Constituição do Fundo. O Regulamento, a Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio do Instrumento de Alteração do Regulamento.
Aprovação da Oferta	A Primeira Emissão, a Oferta e o Preço de Subscrição foram aprovados pelo Administrador por meio dos Instrumentos de Alteração do Fundo.
Montante Total da Oferta	Até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais.
Montante Mínimo da Oferta	Subscrição da quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) para a manutenção da Oferta, podendo este valor estar alocado em qualquer proporção e sem limite mínimo para a Oferta.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Alvo, bem como ao pagamento dos encargos do Fundo, observado o previsto no Capítulo "Destinação dos recursos", na página 43 deste Prospecto. Para maiores informações sobre a política de investimentos do Fundo, veja o item "Objetivo do Fundo e Política de Investimento", na página 25 deste Prospecto.
Características das Cotas e Direitos Patrimoniais	As Cotas do Fundo, incluindo a Primeira Oferta, terão as condições e características indicadas no item "Características das Cotas e Direitos Patrimoniais" na página 27 deste Prospecto.



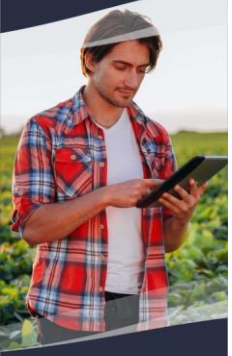
Preço de Emissão	O preço de emissão das Cotas da Primeira Emissão, equivalente a R$ 100,00 (cem reais) por cota, que não considera os Custos da Oferta, conforme descrito na seção "Custos da Oferta", na página 52 deste Prospecto Preliminar.
Preço de Subscrição	O preço de subscrição e integralização das Cotas da Primeira Emissão, que será de R$ 102,00 (cento e dois reais) por Cota, que considera o Preço de Emissão acrescido da Comissão de Distribuição Variável, que, por cota, representarão o acréscimo de R$ 2,00 (dois reais), calculado conforme os custos previstos na seção "Custos da Oferta", na página 52 deste Prospecto Preliminar.
Data de emissão	A data de emissão das Cotas da Primeira Oferta corresponderá à Data de Liquidação.
Contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas da Primeira Oferta. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas da Primeira Oferta no âmbito da Oferta.
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. **Os investidores devem ler atentamente o fator de risco "Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta" na página 59 deste Prospecto Preliminar**.
Cancelamento da Oferta	Caso não ocorra a colocação de Cotas correspondente ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. **Os Investidores devem ler atentamente o fator de risco "Riscos Relacionados à Oferta" na página 59 deste Prospecto Preliminar**.
Público-Alvo	O Fundo receberá recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais.
Aplicação Mínima Inicial	Significa o investimento mínimo inicial por Cotista na Primeira Oferta para cada Cotista que será de R$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) Cotas, não sendo admitidas cotas fracionárias.
Número de Cotas a serem ofertadas	Até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais.
Cotas Adicionais	1.000.000 (um milhão) de Cotas Adicionais.



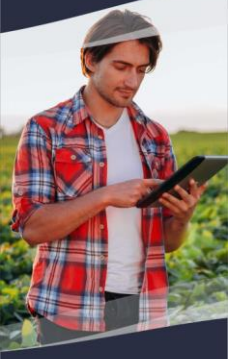
Ativos Alvo	Os recursos da Oferta serão destinados à aquisição dos seguintes ativos, na forma prevista na Lei nº 8.668: (i) Cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e/ou aos FIAGRO-Imobiliário, e desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA); (iii) Letra de Crédito do Agronegócio (LCA); (iv) Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) relativos a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (v) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (vi) Letra Imobiliária Garantida (LIG); (vii) Cotas de FIAGRO-DC; (viii) Cotas de FIAGRO-Imobiliário; (ix) Cotas de FII que tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fundo; (x) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fundo; e (xi) os Ativos de Liquidez. Para maiores informações a respeito dos Ativos Alvo, veja a seção "Destinação dos Recursos", na página 43 deste Prospecto Preliminar.
Tipo de Fundo e Prazo de Duração	Fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais Fiagro – imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Forma de Distribuição	Distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400.
Tipo de Distribuição	Primária.
Registro e Negociação de Cotas	No âmbito da Oferta, as Cotas serão admitidas à distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e 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 de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.
Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas	A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta será efetuada de acordo com os procedimentos previstos na Resolução CVM nº 27, tendo em vista que a liquidação ocorrerá por meio de sistema operacionalizado pela B3, ou mediante assinatura do Boletim de Subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, e do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor declarará que tomou conhecimento e compreendeu os termos e



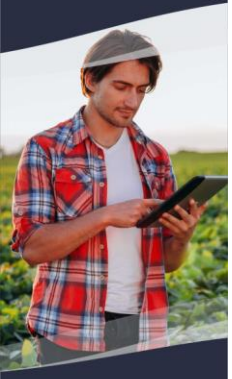
	cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Pedido de Reserva ou ordem de investimento, se for o caso, e no ato de sua subscrição. As Cotas serão integralizadas na data e condições que vier a ser estabelecida, de forma que o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.
Forma de subscrição e integralização	As Cotas da Primeira Oferta serão subscritas a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. Os Investidores integralizarão as Cotas da Primeira Oferta pelo valor da cota, à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, junto ao Coordenador Líder e/ou junto aos Participantes Especiais, observada o subitem "subscrição e integralização", na Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 41 deste Prospecto.
Período de Colocação	Até 06 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que (a) após a captação do Montante Mínimo da Oferta o Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta; e (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até 06 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada. Caso a Oferta não seja cancelada, o Período de Colocação se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento.
Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio do Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e do Gestor, optar por emitir um Lote Adicional.
Procedimento de Alocação	O procedimento de alocação de ordens e que será realizado no dia 14 de dezembro de 2022.
Procedimento de Distribuição	As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder, utilizando-se o procedimento previsto no Artigo 33, §3°, da Instrução CVM 400, conforme plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder, nos termos deste Prospecto Preliminar, de modo a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público-Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder; e (iv) que, no âmbito do plano de distribuição, as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, do



	Coordenador Líder e do Fundo, em hipótese alguma serão consideradas na alocação dos Investidores. A distribuição pública das Cotas terá início após (i) a obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; e (iii) a divulgação do Anúncio de Início, sendo encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento. Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção "Plano de distribuição", na página 47 deste Prospecto Preliminar.
Pedidos de Reserva	No âmbito da Oferta, qualquer Investidor que seja interessado em investir nas Cotas deverá realizar a sua reserva para subscrição de Cotas junto ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais, durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas hipóteses permitidas pela Instrução CVM 400, observada a Aplicação Mínima Inicial. Neste sentido, é admissível o recebimento de pedidos de reserva para subscrição das Cotas, os quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do Período de Colocação, nos termos do Artigo 45 da Instrução CVM 400. O recebimento de reservas ocorrerá ao longo do Período de Reserva. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM nº 27, cada Pedido de Reserva (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de distribuição parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores e sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.
Período de Reserva	O período compreendido entre o dia 17 de outubro de 2022 (inclusive) e o dia 09 de dezembro de 2022 (inclusive).
Investidores	Os investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em FIAGRO.
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta	O Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder, poderá requerer à CVM autorização para modificar ou revogar a Oferta caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder, poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar à condição da Oferta previamente estabelecida, conforme disposto no Artigo 25, §3°, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado

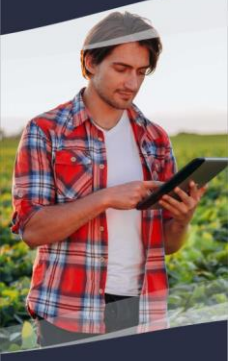


	em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores e posteriores à revogação serão considerados ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM 400. Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, deverá certificar-se de que os Investidores que manifestarem sua adesão à Oferta (a) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas, e (b) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, o Administrador, às expensas do Fundo, divulgará a modificação pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início e, adicionalmente, comunicará diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação do Administrador, seu interesse em manter a sua aceitação da Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio. Todos os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de alteração ou modificação da Oferta ou, ainda, de revogação da Oferta, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no Artigo 28 da Instrução CVM 400, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.
Suspensão e Cancelamento da Oferta	Nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do pedido de registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, ou que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme disposto no Artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

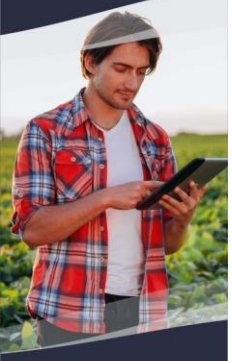


Inadequação do Investimento no Fundo	O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez 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 do Fiagro Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fiagro Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de tais fundos terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fiagro-imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas da Primeira Oferta 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" a partir da página 57 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FIAGRO.** Adicionalmente, os Investidores deverão ler atentamente a seção "Fatores de Risco" constantes a partir da página 57 deste Prospecto.
Fatores de Risco	LEIA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE A PARTIR DA PÁGINA 57 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA UMA DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO E À 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, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados no item "Informações sobre as Partes"" na página 39 deste Prospecto.

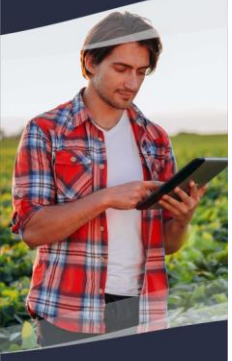
Serão inseridas neste Prospecto as informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, caso, ao longo do Período de Colocação da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável.



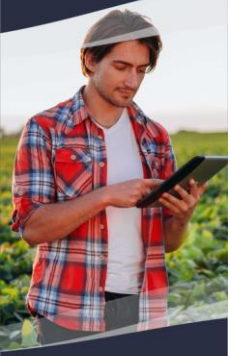
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Esta seção traz um breve resumo das disposições constantes do Regulamento. A leitura desta seção não substitui a leitura do Regulamento.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

3.1 Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais constituído sob a forma de condomínio fechado, o que significa que não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, nos termos do item 13 do Regulamento.

3.2 Regras aplicáveis

O Fundo deverá observar, em especial, as regras previstas em seu Regulamento, nos Artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil, a Lei nº 8.668, a Resolução CVM 39 e na Instrução CVM 472, bem como nas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

3.3 Prazo de Duração

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

3.4 Público Alvo

O Fundo receberá recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais.

Não existem restrições para a subscrição e/ou aquisição de Cotas pelo Gestor, suas subsidiárias, coligadas ou sociedades sob controle comum, seus empregados e diretores e/ou familiares e sociedades por eles controladas.

Os Investidores interessados em subscrever Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco" a partir da página 57 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas da Emissão, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas da Emissão, bem como o Regulamento.

3.5 Objetivo do Fundo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668, observados os termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 39.

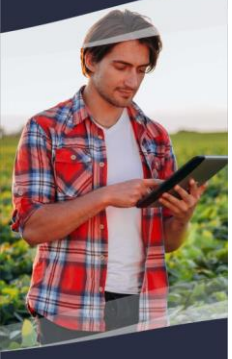
O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e tem por objeto o investimento nas cadeias produtivas agroindustriais localizadas em todo o território nacional, preponderantemente por meio do investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, com aquisição preponderante de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e dos demais Ativos Alvo abaixo relacionados:

(i) Cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e/ou aos FIAGRO-Imobiliário, e desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

(ii) Letra de Crédito do Agronegócio (LCA);

(iii) Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) relativos a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais;

(iv) Letras de Crédito Imobiliário (LCI);



(v) Letra Imobiliária Garantida (LIG);

(vi) Cotas de FIAGRO-DC;

(vii) Cotas de FIAGRO-Imobiliário;

(viii) Cotas de FII que tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fundo;

(ix) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fundo; e

(x) os Ativos de Liquidez.

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

O Fundo buscará alocar a maior parcela do seu patrimônio líquido em CRA. Nesse sentido, os CRA pulverizados que possuírem como lastro CPR emitidas por produtores rurais, deverão observar os seguintes critérios de composição, a serem observados conjuntamente, e não individualmente, em relação a totalidade dos CRA lastreados em CPR adquiridos pelo Fundo:

(i) 70% (setenta por cento), no mínimo, do conjunto de CPR que lastrearem os CRA a serem adquiridos pelo Fundo deverão contar com garantia de alienação fiduciária de imóvel;

(ii) 100% (cem por cento) do conjunto de CPR que lastrearem os CRA a serem adquiridos pelo Fundo deverão contar com pelo menos uma garantia, tais como aval, hipoteca, alienação fiduciária, penhor e outras (fidejussória);

(iii) Para as operações garantidas com alienação fiduciária de imóvel, a razão de garantia deverá ser de, no mínimo, 70% (setenta por cento) em relação ao valor de mercado do imóvel quando a operação for de até 18 (dezoito meses), e de 100% (cem por cento) quando a operação for acima de 18 (dezoito meses);

(iv) As CPR que lastrearem os CRA a serem adquiridos pelo Fundo poderão ser representadas, individualmente, por CPR cuja concentração máxima seja de 35% (trinta e cinco por cento) por estado;

(v) O emissor/devedor das CPR não poderá estar em processo de recuperação judicial ou falência;

(vi) As culturas de cana, soja, milho e café poderão representar até 80% (oitenta por cento) do fundo quando somadas, garantindo a diversificação de ativos do fundo;

(vii) Nenhuma cultura, individualmente, poderá superar 35% (trinta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do fundo;

Os FIDC em que o Fundo venha a investir deverão adotar os mesmos critérios acima em seu processo de seleção e aquisição de direitos creditórios.

Ainda, o Fundo levará em consideração, no processo de aquisição dos ativos que comporão sua carteira, as seguintes premissas, nos termos do Regulamento e do Estudo de Viabilidade elaborado pelo Gestor:

(a) Localidade: O Fundo buscará não concentrar as suas operações em um único Estado. Para todos os ativos do Fundo, a intenção é aplicar a pulverização por Estado conforme definido nos limites acima, a fim de mitigar os riscos climáticos, tais como geadas, chuva e seca, conforme já ocorreu no Brasil nos últimos anos. Sendo assim, almeja-se diversificar a concentração por Estados entre aqueles com maior e menor volume de produção agrícola, visando a mitigação deste risco.

(b) Cultura: O Fundo buscará não concentrar as suas operações em uma única cultura. Para todos os ativos do Fundo, a intenção é aplicar a diversificação das culturas, conforme acima, com o intuito de mitigar os riscos a que uma determinada cultura

está sujeita. Espera-se um percentual maior de concentração para as culturas de soja, milho, cana e café, nas quais o Gestor considere ser produtos com maior liquidez, que possuem mais áreas plantadas e de maior conhecimento do mercado, na medida em que é possível obter acesso a informações mais detalhadas que visam a mitigação dos riscos de crédito. Ressalta-se que o Fundo não irá atingir necessariamente o limite máximo indicado para estas culturas, sendo estabelecido um limite máximo pelo Gestor com intuito de garantir a diversificação de ativos no Fundo em diversas culturas.

(c) Concentração: Além dos critérios de localidade e cultura, o Fundo buscará atender a um limite máximo de contração por devedor de 5% (cinco por cento) em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, com intuito de mitigar eventual risco de crédito.

(d) Perfil dos devedores: O Fundo buscará atuar apenas com emissores/devedores que possuem mais de 5 (cinco) anos de experiência na atividade e, preferencialmente, que já possuam histórico de crédito no mercado, a fim de demonstrar a experiência com atuação mediante utilização de recursos de terceiros na sua operação.

(e) Dados financeiros: Como premissa, o valor da operação pleiteada não poderá ser superior à receita bruta do ciclo produtivo beneficiado. Todos os dados financeiros incluídos na proposta, tais como quadro de produção da safra, imposto de renda, informação patrimonial e documentos das garantias do pleito, servirão como balizadores dos indicadores financeiros considerados na análise. Os indicadores financeiros visão analisar o endividamento no curto e longo prazo, liquidez corrente e respaldo patrimonial, com intuito de avaliar se o produtor realmente possui capacidade de pagamento da dívida.

O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos na forma da Resolução do CMN nº 2.921.

Para maiores informações sobre os fatores de risco relativos ao investimento no Fundo, veja a seção "Fatores de Risco", a partir da página 57 deste Prospecto Preliminar e o "Estudo de Viabilidade", nos termos do Anexo VI.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA E NO ESTUDO DE VIABILIDADE, AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR CONSEGUIRÃO DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DA FORMA PREVISTA NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE, ESPECIALMENTE POR DEPENDER DA DISPONIBILIDADE DE TAIS ATIVOS ALVO DA OFERTA NO MERCADO.

3.6 Política de Voto

O Gestor exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores www.ouropretoinvestimentos.com.br.

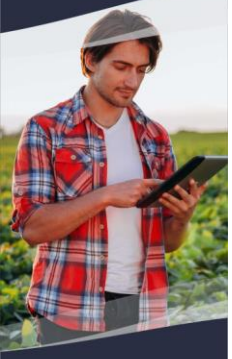
3.7 Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e serão mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização em iguais condições.

Não será cobrada taxa de saída do Fundo; não obstante, a cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, em conjunto com o Gestor, cobrar uma taxa de ingresso ou de distribuição a ser paga pelos subscritores das novas Cotas, nos termos do ato que aprovar a referida emissão de Cotas.

3.7.1 Subscrição e Integralização de Cotas

As Cotas serão subscritas e integralizadas pelo valor atualizado da Cota desde a data de integralização inicial das Cotas da respectiva série, conforme aplicável, até o dia da efetiva integralização.



As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, em mercado de bolsa por meio do Sistema DDA, operacionalizado pela B3. A alocação das Cotas será feita de forma proporcional entre todos os Investidores que tiverem realizado pedidos de subscrição das Cotas.

No ato da subscrição de Cotas, o subscritor (i) assinará o respectivo pedido de subscrição, observada a dispensa prevista na Resolução CVM nº 27; e (ii) receberá uma cópia do Regulamento, declarando, mediante assinatura do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, sua ciência acerca: (a) das disposições contidas no Regulamento, especialmente daquelas referentes à Política de Investimento, à composição da Carteira e à Taxa de Administração; (b) dos riscos inerentes ao investimento nas Cotas, conforme descritos no Regulamento, e da possibilidade de ocorrência de patrimônio negativo; (c) do teor do prospecto do Fundo, quando existente; e (d) efetuará ou atualizará, conforme o caso, seu cadastro perante o Administrador, obrigando-se a atualizá-lo de tempos em tempos, nos termos exigidos pelo Administrador.

Na hipótese de ocorrência de eventuais falhas durante o procedimento de liquidação, fica estipulado o prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis para liquidação junto ao Escriturador.

3.7.2 Negociação no Mercado Secundário

No âmbito da Oferta, as Cotas serão admitidas à distribuição e liquidação para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e 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 de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Na hipótese de ocorrência de eventuais falhas durante o procedimento de liquidação, fica estipulado o prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis para liquidação junto ao Escriturador.

3.7.3 Direito de Preferência

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação de cada Cotista.

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo autorizadas pelo Administrador dentro do limite do Capital Autorizado, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas autorizada pelo Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, 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.

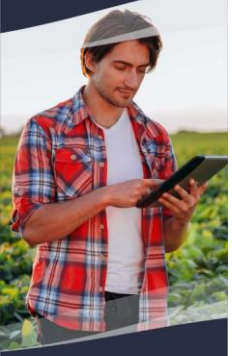
3.8 Prestadores de Serviço

3.8.1 Administração

O Fundo é administrado pela **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas 17007, Torre Alpha, 13º andar, CEP 04730-090, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.434.681/0001-10, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 19.213, expedido em 27 de outubro de 2021.

3.8.2 Gestão

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **Ouro Preto Gestão de Recursos S.A.**, instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.600, conj. 51, CEP 04.543-000, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.916.849/0001-26, devidamente credenciada como gestora de carteira de valores mobiliários pela CVM, através do Ato Declaratório nº 11.504, expedido em 13 de janeiro de 2011.



3.8.3. Escrituração e Custódia

O serviço de escrituração das Cotas será realizado pela **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, Av. Nações Unidas 17007, Torre Alpha, 13º andar, CEP 04730-090, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.434.681/0001-10, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 19.213, expedido em 27 de outubro de 2021. A Azumi DTVM Ltda. prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

3.8.4. Auditor Independente

O Administrador contratará empresa de auditoria independente que esteja devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo, observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, nos instrumentos que formalizam a sua contratação e na regulamentação aplicável.

3.8.5. Consultoria Especializada

O Fundo contará com os serviços de consultoria especializada, nos termos do Contrato de Consultoria, a ser prestado pela **ASSET BANK AGRONEGOCIO LTDA.**, que terá como atribuições e responsabilidades, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições do Regulamento e do Contrato de Consultoria a ser celebrado: (a) prestar os serviços de consultoria especializada, com o objetivo de dar suporte e subsidiar o Gestor nas atividades de análise e seleção dos Ativos Alvo a integrarem a carteira do Fundo; (b) auxiliar o Gestor na identificação, seleção, avaliação, aquisição, acompanhamento e alienação dos Ativos Alvo, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; (c) prospectar e recomendar ao Gestor a aquisição e/ou alienação de Ativos Alvo; (d) auxiliar o Gestor no monitoramento dos Ativos Alvo; (e) auxiliar o Gestor na celebração dos negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (f) auxiliar o Administrador e o Gestor no controle e na supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros.

3.9 Taxa de Administração

O Fundo pagará uma taxa de administração global equivalente a 2,9% (dois inteiros e nove décimos por cento) ao ano, que inclui a Taxa de Administração a ser paga anualmente, bem como taxas a serem pagas por serviços de custódia, gestão e consultoria especializada. A Taxa de Administração será calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

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

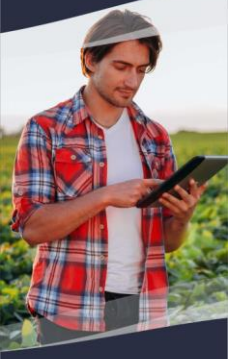
Além da Taxa de Administração, o Administrador fará jus a uma remuneração única equivalente a 2% (dois por cento) do montante total da Primeira Emissão das Cotas do Fundo, pelos serviços de estruturação do Fundo.

Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

A Taxa de Administração não inclui os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

3.9.1 Periodicidade e Valor Mínimo da Taxa de Administração

A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriadas por Dia Útil, como despesas do Fundo e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.



3.9.2 Remuneração do Custodiante

A remuneração do Custodiante será deduzida da Taxa de Administração.

3.10 Taxa de Performance

Não haverá cobrança de taxa de performance.

3.11 Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração devida ao Administrador e de eventual taxa de performance devida ao Gestor, e dos encargos previstos na Instrução CVM 472, as seguintes despesas que poderão ser debitadas diretamente do Fundo, sem necessidade de ratificação pela Assembleia Geral de Cotistas:

(a) as taxas, os impostos ou as contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(b) os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

(c) os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, salvo se aprovado de forma diversa no ato que deliberar sobre a aprovação da nova emissão de cotas do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável;

(d) os honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(e) as comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda dos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio, tais como comissões de coordenação e estruturação e/ou comissões de remuneração de canais de distribuição;

(f) os 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;

(g) os honorários e despesas relacionadas às atividades de (i) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar ao Administrador e o Gestor na análise, seleção e avaliação dos Ativos; (ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos que vierem a integrar o patrimônio líquido do Fundo; e (iii) formador de mercado para as cotas do Fundo;

(h) 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;

(i) os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(j) a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(k) os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais regulamentações aplicáveis;

(l) as taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

(m) as despesas com o registro de documentos em cartório; e

(n) os honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos Cotistas.

As despesas incorridas pelo Administrador e/ou pelo Gestor anteriormente à constituição do Fundo ou ao seu registro na CVM (incluindo, mas não se limitando a, os custos relacionados aos serviços de terceiros contratados para a diligência legal, fiscal e contábil em potenciais Ativos Alvo), serão passíveis de reembolso pelo Fundo, observada a eventual necessidade de ratificação pela Assembleia Geral de Cotistas nas hipóteses em que as disposições legais e regulamentares assim o exigirem.

Para maiores esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços, vide o item "Taxa de Administração" da Seção "Características do Fundo", na página 29 deste Prospecto. Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos no item "Custos da Oferta" da Seção "Termos e Condições da Oferta", na página 52 deste Prospecto.

3.12 Assembleia Geral de Cotistas

As assembleias gerais de cotistas acontecerão sempre mediante convocação com antecedência mínima de (a) 30 (trinta) dias da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias; e (b) 15 (quinze) dias da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre

assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou por correio eletrônico e dispensa a observância dos prazos acima indicados.

A convocação da Assembleia Geral, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, 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.

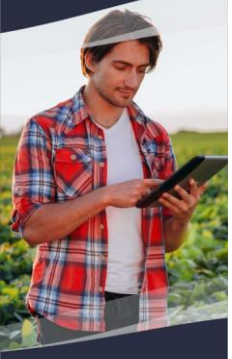
3.12.1 Matérias de Competência Privativa, Quóruns de Aprovação

Sem prejuízo das matérias estabelecidas na regulamentação própria e de outras matérias previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pelo administrador;
(ii) alteração do Regulamento;
(iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
(iv) emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
(v) fusão, transformação, cisão e incorporação do Fundo;
(vi) dissolução e liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento;
(vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
(ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o art. 25, da Instrução CVM 472/08, 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 da regulamentação aplicável;
(xii) alteração da Taxa de Administração; e
(xiii) destituição e substituição do Gestor.

A aprovação das matérias previstas acima deve observar e respeitar o seguinte:

Matéria de Deliberação		Quórum Mínimo de Aprovação
(i)	demonstrações financeiras apresentadas pelo administrador.	Maioria simples dos votos dos Cotistas presentes.
(ii)	a alteração do Regulamento.	Maioria simples dos votos dos Cotistas presentes.
(iii)	a destituição ou substituição do Administrador, bem como a escolha de seu substituto.	No mínimo, (a) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.
(iv)	emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado.	Maioria simples dos votos dos Cotistas presentes.
(v)	fusão, transformação, cisão e incorporação do Fundo.	No mínimo, (a) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.
(vi)	dissolução e liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento.	No mínimo, (a) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.
(vii)	definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação.	Maioria simples dos votos dos Cotistas presentes.
(viii)	apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo.	Maioria simples dos votos dos Cotistas presentes.
(ix)	eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o art. 25, da Instrução CVM 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade.	Maioria simples dos votos dos Cotistas presentes.
(x)	alteração do prazo de duração do Fundo.	Maioria simples dos votos dos Cotistas presentes.
(xi)	aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável.	Maioria simples dos votos dos Cotistas presentes.
(xii)	alteração da Taxa de Administração.	No mínimo, (a) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.
(xiii)	destituição e substituição do Gestor.	Maioria simples dos votos dos Cotistas presentes.



3.12.2 Forma de Convocação e Local

A convocação da Assembleia Geral far-se-á com antecedência mínima de (a) 30 (trinta) dias da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias; e (b) 15 (quinze) dias da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou por correio eletrônico e dispensa a observância dos prazos acima indicados.

A Assembleia Geral poderá também ser realizada por meio de conferência telefônica, videoconferência ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, com manifestação de voto por escrito. Caso a Assembleia Geral seja realizada por meio de conferência telefônica, videoconferência ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, o voto proferido por cada Cotista deverá ser encaminhado ao Administrador por meio de carta, mensagem, declaração, correio eletrônico ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, anteriormente ou durante a realização da reunião.

A Assembleia Geral pode ser convocada pelo Administrador por iniciativa própria ou mediante a solicitação de Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas subscritas.

Os Cotistas deverão manter atualizados perante o Administrador todos os seus dados cadastrais, como nome completo, endereço e endereço eletrônico para fins de recebimento da comunicação para convocação das Assembleias Gerais, bem como outras comunicações previstas no Regulamento, na legislação e na regulamentação aplicável.

3.12.3 Quórum de Instalação, Consulta Formal e Deliberações

A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, formalizada por escrito, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

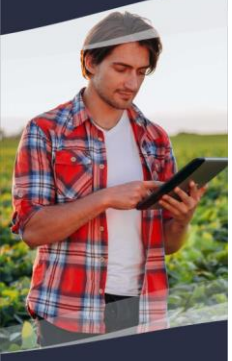
Será admitida a realização de Assembleias Gerais por meio de conferências telefônicas ou vídeo conferências, permanecendo a obrigação de elaboração e assinatura de ata da reunião, com descrição da ordem do dia e dos assuntos deliberados.

3.13 Conflito de Interesses

O Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado deverão sempre agir de boa-fé, e na hipótese de potencial Conflito de Interesses, submeter sua resolução à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, após recomendação prévia do Gestor. A Assembleia Geral de Cotistas deverá analisar as potenciais situações de Conflito de Interesses, e aprovar, ou não, operações que envolvam tal conflito, ainda que potencial.

O Cotista deve informar ao Administrador e aos demais Cotistas as circunstâncias que possam impedi-lo de exercer seu voto, em caso de Conflito de Interesses, sem prejuízo do dever de diligência do Administrador, Gestor e do Consultor Especializado em buscar identificar os Cotistas que estejam nessa situação.

Não podem votar nas Assembleias Gerais, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo 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: (a) o Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou o 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.



Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar Conflito de Interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas.

Na data deste Prospecto Preliminar, o Gestor e o Consultor Especializado declaram que possuem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontram em situação que possa configurar Conflito de Interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. O Gestor e o Consultor Especializado deverão informar ao Administrador e aos Cotistas qualquer evento que venha a colocá-lo em situação que possa configurar Conflito de Interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas.

3.14 Liquidação do Fundo

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

Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, devendo 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.

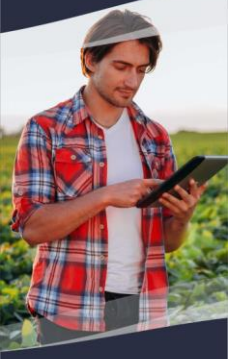
A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (a) alienação da totalidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira do Fundo; e (b) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (c) alienação da totalidade dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, e (d) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo e demais Ativos Alvo e Ativos de Liquidez do Fundo.

Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Alvo e/ou em Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo, deduzido das despesas e demais exigibilidades do Fundo, pelo número de Cotas emitidas pelo Fundo. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos indicados, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez 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 Regulamento.

A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez a título de resgate das Cotas, os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez 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 de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

A liquidação do Fundo será conduzida pelo Administrador, observadas as disposições do Regulamento, às normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e/ou o que for deliberado na Assembleia Geral, e será conferido tratamento igualitário a todos os Cotistas, sem privilégio de qualquer Cotista.



3.15 Informações aos Cotistas e à CVM; Ato ou Fato Relevantes

O Administrador enviará, periodicamente, aos Cotistas e à CVM, as informações relativas à composição da Carteira, informações contábeis e demais informações exigidas pela Instrução CVM 472, conforme previstas no Regulamento.

Sem prejuízo das informações periódicas acima indicadas, o Administrador deverá divulgar a todos os Cotistas e à CVM, qualquer ato ou fato relevante atinente ao Fundo, conforme previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

3.16 Política de Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades, sendo os lucros auferidos pelo Fundo apurados nos termos do parágrafo único, do artigo 10 da Lei nº 8.668 e do Ofício-Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015.

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, observada a legislação e a regulamentação aplicáveis.

Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

A distribuição de rendimentos prevista no item acima poderá ser realizada mensalmente pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao período de apuração, sendo certo que os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior.

Todos os Cotistas que realizarem a correta subscrição e integralização de suas cotas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições, sendo certo que a remuneração dos cotistas somente será paga após a quitação integral dos encargos do fundo com as disponibilidades do Fundo, conforme previstos no Regulamento.

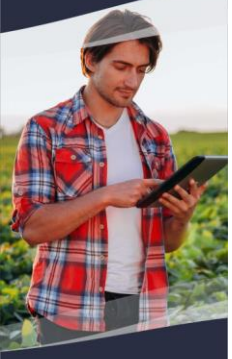
Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

3.17 Cinco Principais Fatores de Risco

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos ao Fundo estão descritos na seção "Fatores De Riscos" deste Prospecto, sendo eles:

Risco de Potencial Conflito de Interesse

O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou suas Pessoas Vinculadas, entre o Fundo e o Gestor ou suas Pessoas Vinculadas e/ou entre o Fundo e o Consultor Especializado ou suas Pessoas Vinculadas, que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.



Risco de Pessoas Vinculadas

O Administrador e o Consultor Especializado possuem pessoas ligadas entre si em seus quadros societários, uma vez que parte dos sócios da Administradora também detêm participação societária em cotas do Consultor Especializado, situação esta que é considerada como um risco de conflito de interesses por envolver Pessoas Vinculadas.

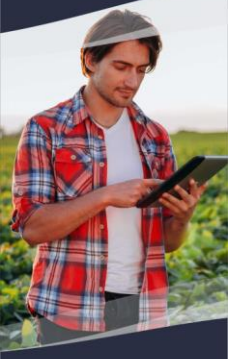
Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, alterações em políticas de concessão de crédito, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos, indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

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

Adicionalmente, o Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) instabilidade social e política; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.



A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

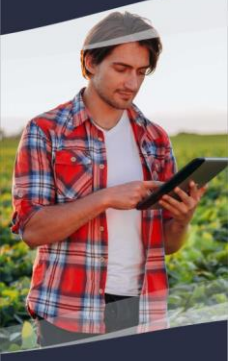
Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

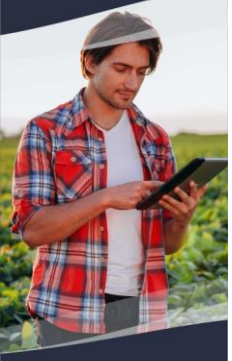
A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos 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 administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração / gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador 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 relativo ao estudo de viabilidade

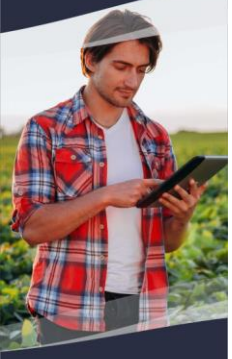
No âmbito da presente Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Administrador, pelo Gestor e/ou com o auxílio do Consultor Especializado, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.



4. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

4.1 Informações sobre as Partes

Administrador, Escriturador e Custodiante

AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Av. Nações Unidas 17007, Torre Alpha, 13º andar
São Paulo – SP
CEP 04730-090
At.: Vitor Peredo Moscatelli
E-mail: admfiduciaria@azumidtvm.com.br
Tel.: (11) 2626-9780
Website: www.azumidtvm.com.br

Coordenador Líder

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar
São Paulo - SP
CEP 04534-000
At.: Aparecido de Sousa Lima
E-mail: of_publicas@terrainvestimentos.com.br
Tel.: (11) 3165-6066 / 6062
Website: https://www.terrainvestimentos.com.br/ofertas-publicas/

Gestor

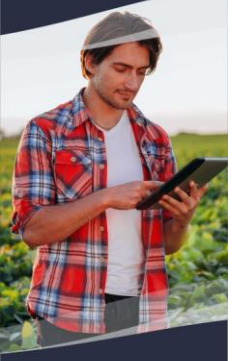
OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS S.A.
Av. Pres Juscelino Kubitschek 1600, 5º andar, Itaim Bibi
São Paulo - SP
CEP 04543-000
At.: Leandro Turaça
E-mail: gestor@ouropretoinvestimentos.com.br
Tel.: (11) 3080-8170
Website: www.ouropretoinvestimentos.com.br

Consultor Especializado

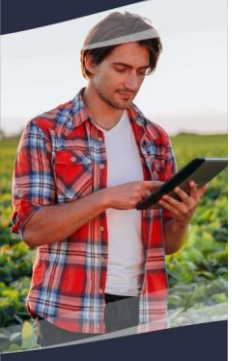
ASSET BANK AGRONEGOCIO LTDA.
At.: Rodolfo Gaspar
E-mail: contato@assetbankagronegocio.com.br
Tel.: (16) 3461-3601

Assessor Legal do Fundo e da Oferta

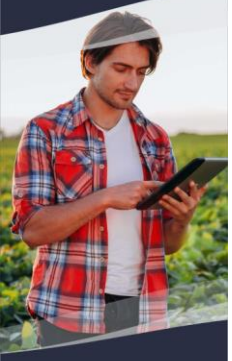
TOZZINIFREIRE ADVOGADOS
Rua Borges Lagoa, nº 1328, Vila São Clementino
São Paulo - SP
CEP 04038-904
At.: Gustavo Rabello/Ricardo Stuber
E-mail: gjrabello@tozzinifreire.com.br/rstuber@tozzinifreire.com.br
Tel.: +55 (11) 5086-5256
Website: www.tozzinifreire.com.br



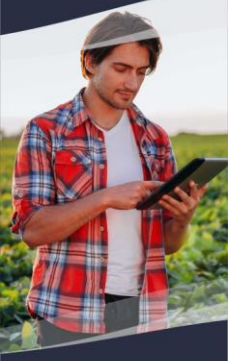
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

5.1 Autorizações

A Primeira Emissão e a Oferta foram aprovadas pelo Administrador por meio do Instrumento de Alteração do Fundo, datado de 18 de agosto de 2022, pelo qual foram indicadas todas as características da Oferta, não havendo outras autorizações societárias à emissão ou distribuição dos valores mobiliários, nos termos do item 3.2.1.3 do Anexo III da Instrução CVM 400.

5.2 Público Alvo

O Fundo receberá recursos de investidores em geral, acessados exclusivamente no Brasil, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais.

Não existem restrições para a subscrição e/ou aquisição de Cotas pelo Gestor, suas subsidiárias, coligadas ou sociedades sob controle comum, seus empregados e diretores e/ou familiares e sociedades por eles controladas.

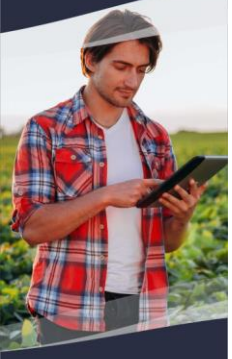
Os Investidores interessados em subscrever Cotas da Emissão no âmbito da Oferta devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco" a partir da página 57 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas da Emissão, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas da Emissão, bem como o Regulamento.

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas da 1ª Emissão não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas da 1ª Emissão ao perfil de seus respectivos clientes.

5.3 Destinação dos Recursos

Nos termos do item 6.2 do Regulamento, assim como do Estudo de Viabilidade disponível no Anexo VI deste Prospecto, o Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores imobiliário e tem por objeto o investimento nas cadeias produtivas agroindustriais localizadas em todo o território nacional, preponderantemente por meio do investimento em (i) Cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e/ou aos FIAGRO-Imobiliário, e desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA); (iii) Letra de Crédito do Agronegócio (LCA); (iv) Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) relativos a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (v) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (vi) Letra Imobiliária Garantida (LIG); (vii) Cotas de FIAGRO-DC; (viii) Cotas de FIAGRO-Imobiliário; (ix) Cotas de FII que tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fundo; (x) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fundo; e (xi) os Ativos de Liquidez.

Caso haja o interesse de aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo em eventual situação de conflito de interesses, (a) cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada do Administrador e/ou do Gestor; ou (b) que possuam direta ou indiretamente como parte, incluindo por meio da distribuição e/ou estruturação, o Administrador, o Gestor e/ou sociedades de seus grupos econômicos (incluindo fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades), será configurada uma situação de conflito de interesses. Para realizar tal aquisição, o Administrador e o Gestor deverão submeter sua resolução à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, após recomendação prévia do Gestor, a fim de aprovar, ou não, operações que envolvam tal conflito, ainda que potencial.



RECOMENDA-SE QUE O COTISTA PARTICIPE DAS ASSEMBLEIAS GERAIS DE COTISTAS.

Pela aprovação, ou não aprovação, da aquisição dos Ativos Alvo potencialmente conflitados, o Fundo poderá ter sua rentabilidade prejudicada, razão pela qual recomendamos a leitura dos Fatores de Risco "Risco de Potencial Conflito de Interesse" e "Risco de não aprovação de conflito de interesses" na página 64 deste Prospecto Preliminar.

Na data deste Prospecto, o Gestor está analisando diversas companhias e operações, em diferentes estágios de desenvolvimento, e esperam aplicar os recursos líquidos obtidos com a Oferta em Ativos Alvo compatíveis com a Política de Investimento do Fundo, ainda que em situações que envolvam potencial conflito de interesse.

Não obstante a lista acima, tendo em vista que o processo de identificação, análise, diligência e negociação dos Ativos Alvo ainda não foi concluído e a dinâmica de mercado que envolve a emissão dos Ativos Alvo, não há qualquer garantia (i) de que o Fundo efetivamente alocará recursos obtidos com a Oferta em tais Ativos Alvo; ou (ii) de que a alocação dos recursos da oferta em tais ativos, caso efetivada, ocorrerá na forma, na ordem e nas condições descritas neste Prospecto, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco "Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento" constante da página 66 deste Prospecto.

Na data deste Prospecto, o Fundo não possui Ativos Alvo pré-determinados para aquisição com os recursos decorrentes da oferta.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS NA FORMA INICIALMENTE PLANEJADA, SENDO OBJETIVO DO GESTOR REDUZIR OS MONTANTES INVESTIDOS EM CADA ATIVO ALVO DE FORMA PROPORCIONAL AO MONTANTE CAPTADO NA OFERTA. Para maiores informações sobre os riscos de distribuição parcial no âmbito da Oferta, vide o fator de risco "Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta", na página 59 deste Prospecto Preliminar.

5.3.1 Visão Geral do Mercado de Agronegócio

O financiamento privado no segmento se torna cada vez mais relevante, potencializando a busca no mercado de capitais por recursos. Os dados abaixo demonstram a força do Agronegócio no Brasil, que hoje figura entre os principais produtores do mundo.

Posição do Agronegócio Brasileiro no Mundo[1]

- 4º Maior produtor de grãos (soja, milho, trigo, arroz e cevada) do mundo com 7,8% do mercado, ficando atrás de China, EUA e Índia.
- 2º Maior exportador de grãos do mundo, responsável por 19% do mercado internacional.
- 1º Produtor mundial de soja, com 126 milhões de toneladas produzidas. Responsável por 50% do comércio mundial, mercado que gerou U$$ 30 bi.
- 3º Maior produtor de milho do mundo com 8,2% do mercado e 2º maior exportador, responsável por 19,8% e faturamento de U$$ 6 bi.
- 4º Maior produtor de feijão do mundo.
- 5º Maior produtor de algodão e 2º maior exportador.
- 3º Maior produtor de proteína animal (Bovino 1º, Frango 4º e Suíno 3º) do mundo e 2º maior exportador de carne. Mercado que o Brasil faturou U$$ 265 bi em 2020.

[1]https://www.embrapa.br/documents/10180/62618376/O+AGRO+NO+BRASIL+E+NO+MUNDO.pdf/41e20155-5cd9-f4ad-7119-945e147396cb – Último acesso em 18 de agosto de 2022.

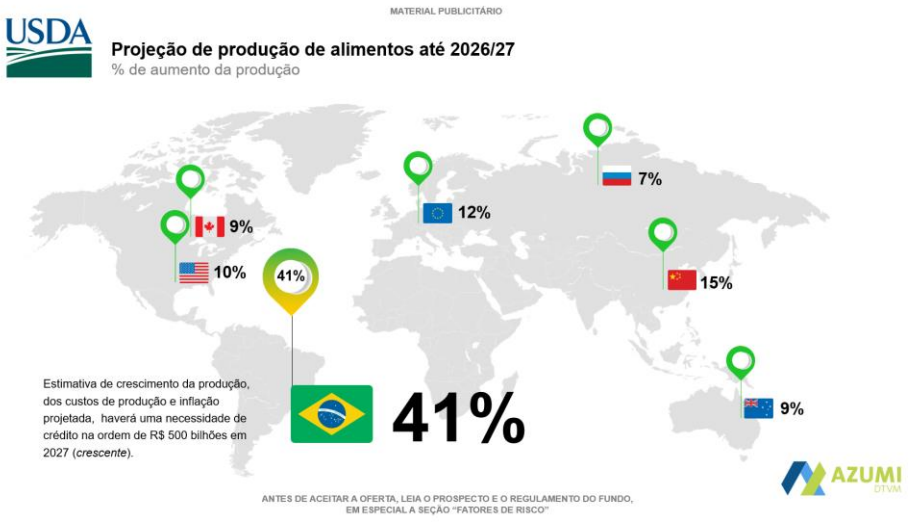
Possui o maior rebanho bovino, representando 14,3% do rebanho mundial e é o maior exportador mundial.

- 3º Maior produtor mundial de frutas.
- Maior produtor e exportador de café, representando 30,3% do mercado.
- Maior produtor e exportador de açúcar, responsável por 33% do mercado.

Tais dados mostram a pujança do agronegócio brasileiro na economia mundial, figurando entre os maiores produtores em diversas culturas, o que reforça a tese de investimento no setor.

Não obstante, conforme projeções da USDA ("Órgão de Inteligência Agropecuária dos Estados Unidos") trazidas abaixo, o Brasil terá que elevar sua produção agropecuária em 41% nesta década para que os preços dos alimentos se mantenham em patamares compatíveis com a segurança alimentar no mundo[2].

Com isso, e considerando o aumento do custo de produção, o mercado de crédito rural figura-se como uma ferramenta indispensável ao crescimento das atividades do agronegócio, e o FIAGRO se torna um instrumento interessante para o produtor ter acesso a uma linha de crédito alternativa para o fomento de suas atividades:



5.3.2 O FIAGRO e seu Potencial Crescimento

Através de um FIAGRO, o investidor pode ter exposição a uma ampla gama de produtos financeiros do agronegócio, isto representa a democratização do acesso ao investimento neste segmento, que fica restrito muitas vezes apenas aos grandes investidores. A estratégia do Fundo é justamente possibilitar o acesso do Investidor a diversos segmentos do agronegócio, culturas e regiões do país.

Importante ressaltar que o cenário atual de crédito no país, em especial no segmento agrícola, com aumento expressivo nas taxas de juros, tem passado por diversas transformações, nas quais o produtor se demonstra mais aberto a novas possibilidades de captação de recursos.

O crédito rural de recurso obrigatório, ora subsidiado pelo governo, atende apenas uma fração da necessidade do custeio agrícola no país. Ainda, com o advento da pandemia e da guerra entre a Ucrânia e a Rússia, os preços dos insumos em geral dispararam, impactando diretamente o segmento do agronegócio, na medida em que o custo de produção aumentou e a necessidade de estocagem também. Este cenário acelerou muito o processo de demanda por crédito no agronegócio, abrindo espaço para os veículos de investimento estruturados no âmbito do mercado de capitais.

Nesse sentido, além de trazer um cenário de muita incerteza para a economia como um todo, a guerra entre a Rússia e a Ucrânia afeta o fornecimento global de commodities agrícolas uma vez que, elevando-se o preço dos grãos em razão do aumento da procura,

[2]https://www.ufrgs.br/cienagro/wp-content/uploads/2018/11/Aula-Magna-CEPAN-20-ANOS-Roberto-Rodrigues.pdf - Último acesso em 18 de agosto de 2022.

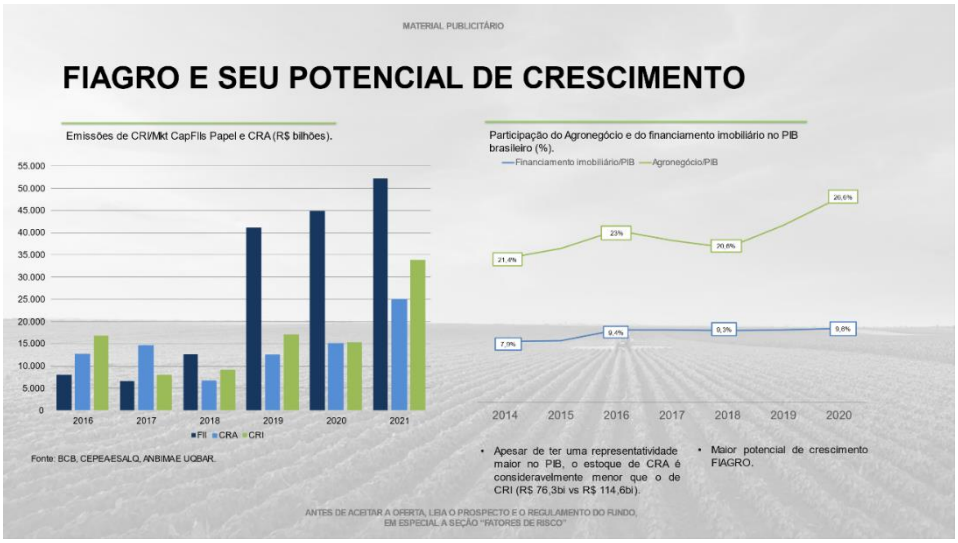
a busca pela produção agrícola brasileira aumentaria, surgindo, consequentemente, a possibilidade de realizar negociações por valores mais competitivos, o que acarreta no aumento dos preços internos e das taxas de exportação, gerando mais pressão inflacionária. Ademais, a Rússia é responsável pelo fornecimento de fertilizantes para grande parte do agronegócio brasileiro, sendo assim, é possível que a alteração da política de exportação desse produto impacte negativamente a economia, o mercado de capitais e, consequentemente, o fundo.

Adicionalmente, surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e do agronegócio, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos. Tais surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o coronavírus (covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers e a síndrome respiratória aguda grave ou sars podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia, de uma doença que afete o comportamento das pessoas, pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do fundo e dos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar a valorização das cotas do fundo e de seus rendimentos.

As condições acima, além de outras circunstâncias que podem apresentar um potencial risco aos investimentos pretendidos, foram e serão devidamente endereçados nos documentos da oferta e no Regulamento do Fundo.

De todo modo, tal cenário não prejudicou totalmente o aumento da demanda desse mercado e, corroborando este fato, em uma comparação do percentual de contribuição no PIB, e o volume de papel de crédito emitido para este setor, percebe-se que, apesar da participação mais relevante do agronegócio na economia, é o setor imobiliário que está mais "democratizado" em suas operações de crédito, com um número muito maior de operações mercado.

Isso corrobora para a tese de que, após a recente mudança na regulamentação que trouxe maior segurança jurídica e benefícios aos investidores, o potencial de crescimento da indústria de crédito do agronegócio por meio do mercado de capitais é enorme[3]:



[3]https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/relatorios/mercado-de-capitais/boletim-de-mercado-de-capitais/volume-de-emissoes-alcanca-r-233-bilhoes-no-primeiro-semestre-8A2AB28881D653660181DA3E59934DA8-00.htm

5.4 Regime de Colocação

As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, conduzida pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, sob o regime de melhores esforços, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 400.

5.5 Quantidade de Cotas e Preço de Subscrição

O Montante Total da Oferta é de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, com Preço de Subscrição de R$ 102,00 (cento e dois reais) por Cota, perfazendo um montante de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais.

5.6 Opção de Lote Adicional

Nos termos do Artigo 14, §2°, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder, as quais poderão ser emitidas pelo Fundo, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

5.7 Características e Direitos Atribuídos às Cotas do Fundo

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado ainda eventual direito de preferência, na forma do item 3.16 deste Prospecto Preliminar, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

5.8 Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Cotas, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no Artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Gestor e do Coordenador Líder da Oferta, observado que o Coordenador Líder da Oferta deverá assegurar: (i) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar deste Prospecto Preliminar, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

Em caso de excesso de demanda, haverá o rateio proporcional observando o montante de Cotas indicado nos respectivos pedidos de subscrição entre todos os Investidores que tiverem realizado pedidos de subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada pedido de subscrição e à quantidade total de Cotas. Desta forma, o pedido de subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e a Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada.

5.9 Distribuição parcial, Montante Mínimo da Oferta e subscrição condicionada

Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, nos termos dos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo o Montante Mínimo da Oferta no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o Montante Mínimo da Oferta, podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre a Oferta.

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá encerrar a Oferta e as Cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador.

Findo o prazo de subscrição, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da Primeira Oferta, a Oferta será cancelada pelo Administrador, sendo o Fundo liquidado.

Caso haja integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Período de Colocação poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os pedidos de subscrição automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide "Suspensão e Cancelamento da Oferta" na página 51 deste Prospecto.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELAS ATIVOS ALVO NA FORMA INICIALMENTE PLANEJADA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, inclusive em caso distribuição parcial das Cotas, veja a seção "Destinação dos Recursos", e o fator de risco "Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta", nas páginas 43 e 59 deste Prospecto Preliminar.

5.10 A Oferta

O Montante Total da Oferta é de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, perfazendo um montante de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem prejuízo da colocação das eventuais Cotas Adicionais, conforme disposto no item 5.6 deste Prospecto Preliminar. O Preço de Subscrição e integralização de cada Cota será de R$ 102,00 (cento e dois reais), que corresponde ao Preço de Emissão das Cotas, equivalente a R$ 100,00 (cem reais) por cota, acrescido da Comissão de Distribuição Variável, conforme descrita na seção "Custos da Oferta", na página 52 deste Prospecto Preliminar.

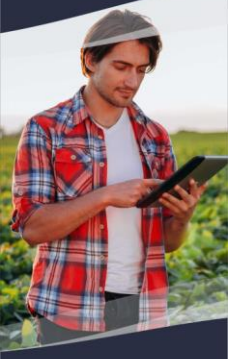
A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em até 90 (noventa) dias após o Anúncio de Início. Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, a critério do Coordenador Líder.

5.11 Recebimento dos Pedidos de Reserva

A partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da publicação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar, conforme previsto no cronograma indicativo constante da página 51 deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder e/ou os Participantes Especiais iniciarão, no âmbito da Oferta, o recebimento de Pedidos de Reserva e ordens de investimento de Investidores, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do Artigo 44 da Instrução CVM 400, de forma a, ao final do Período de Reserva, definir o Montante Total da Oferta e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais. O recebimento de Pedidos de Reserva e de ordens de investimento, inclusive de Pessoas Vinculadas, ocorrerá ao longo do Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial.

Os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento deverão ser realizados durante o período compreendido entre 17 de outubro de 2022 (inclusive) e o dia 09 de dezembro de 2022.

O Coordenador Líder recomenda aos investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Regulamento e as informações constantes deste Prospecto, especialmente na seção "Fatores de Risco" constante a partir da página 57 deste Prospecto, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos



quais o Fundo e a Oferta estão expostos; (ii) verifiquem com o Coordenador Líder e/ou com os Participantes Especiais, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua intenção de investimento, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (iii) entrem em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento.

Na eventualidade de a totalidade dos Pedidos de Reserva enviados pelos investidores ser superior à quantidade de Cotas ofertadas, haverá rateio proporcional a ser operacionalizado pela B3, no âmbito do plano de distribuição, sendo que as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica eventualmente existentes, por parte do Coordenador Líder e/ou do Fundo, em hipótese alguma serão consideradas na alocação dos Investidores.

O rateio proporcional a ser realizado observará ao montante de Cotas indicado nos respectivos pedidos de subscrição entre todos os Investidores que tiverem realizado pedidos de subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada pedido de subscrição e à quantidade total de Cotas.

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e a Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada.

Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas ao Gestor no Procedimento de Alocação, mediante o recebimento de Pedidos de Reserva, respeitada a previsão supra sobre a ordem de rateio proporcional. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas considerando o Montante Total da Oferta, não será permitida a colocação, pelo Coordenador Líder e/ou pelos Participantes Especiais, de Cotas junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas sendo as respectivas intenções de investimento automaticamente canceladas nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas ao Gestor poderá resultar em redução da liquidez das Cotas da Primeira Emissão do Fundo no mercado secundário. Para mais informações, veja o Fator de risco "Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta", na página 60 deste Prospecto Preliminar.

5.12 Início da Oferta, Período de Colocação, Procedimento de Alocação e Encerramento da Oferta

A distribuição pública primária das Cotas terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo, nos termos da Instrução CVM 400.

O Período de Colocação das Cotas encerrar-se-á em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que: (a) após a captação do Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, conforme acordado com o Gestor, poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta; e (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180° (centésimo octogésimo) dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada.

Em 14 de dezembro de 2022, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder realizará procedimento de alocação de ordens em relação aos Pedidos de Reserva recebidos até esta data.

Na eventualidade de a totalidade dos Pedidos de Reserva enviados pelos investidores ser superior à quantidade de Cotas ofertadas, haverá rateio proporcional a ser operacionalizado pela B3.

Caso a Oferta não seja cancelada, o Período de Colocação se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação de Anúncio de Encerramento, nos termos da Instrução CVM 400.

5.13 Características, vantagens e restrições das Cotas da Primeira Emissão

As Cotas do Fundo, incluindo as Cotas da Primeira Emissão, (i) são emitidas em classe 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 do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vi) 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 subscritas e integralizadas 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, o Gestor ou o Consultor Especializado; (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 de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Resolução CVM 39, cumulado com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

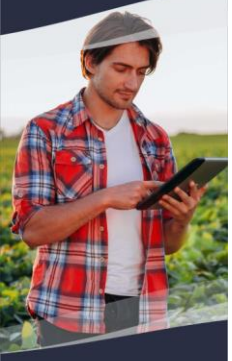
5.14 Classificação de Risco

A Oferta não contará com classificação de risco.

5.15 Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta

O Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder, poderá requerer à CVM autorização para modificar ou revogar a Oferta caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder, poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta previamente estabelecida, conforme disposto no Artigo 25, §30, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores e posteriores à revogação serão considerados ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM 400, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder e/ou os Participantes Especiais, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, deverá certificar-se de que os Investidores que manifestarem sua adesão à Oferta (i) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas; e (ii) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, o Administrador, às expensas do Fundo, divulgará a modificação pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início e, adicionalmente, comunicará diretamente aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, para que confirmem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação do Administrador, seu interesse em manter a sua aceitação da Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.



Todos os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de alteração ou modificação ou, ainda, de revogação da Oferta, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no Artigo 28 da Instrução CVM 400, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

5.16 Suspensão e Cancelamento da Oferta

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 pedido de registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de 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 tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, ou que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme disposto no parágrafo único do Artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

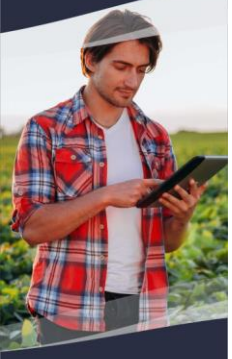
5.17 Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Lei nº 6.385, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ora vigentes.

5.18 Cronograma Indicativo

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará e deverá fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta, caso venham a ser contratadas, assumam a obrigação de realizar a distribuição das Cotas da Primeira Emissão conforme o plano e cronograma indicativo da Oferta adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo o Coordenador Líder e/ou os Participantes Especiais assegurarem durante os procedimentos de distribuição (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; (iii) que os seus representantes recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, sendo permitida a colocação de Cotas da Primeira Emissão para Pessoas Vinculadas.

	EVENTOS	**DATA PREVISTA**
1	Protocolo do Pedido de Registro do Fundo e da Oferta na CVM	**18/08/2022**
2	Ofício de Exigências da CVM referente ao Pedido de Registro da Oferta	**16/09/2022**
3	Protocolo do Atendimento das Exigências da Oferta	**30/09/2022**
4	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar	**10/10/2022**
5	Início do Período de Reserva	**17/10/2022**
6	Recebimento de Ofício de Vícios Sanáveis da Oferta	**17/10/2022**
7	Protocolo de Atendimento dos Vícios Sanáveis da Oferta	**31/10/2022**
8	Registro da Oferta pela CVM	**14/11/2022**
9	Encerramento do Período de Reserva	**09/12/2022**
10	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo	**12/12/2022**
11	Data do Procedimento de Alocação	**14/12/2022**
12	Data de Liquidação da Oferta	**19/12/2022**
13	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	**12/06/2023**



**As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. 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. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, veículos também utilizados para disponibilização do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no Artigo 27 da Instrução CVM 400.*

5.19 Custos da Oferta

As tabelas abaixo apresentam uma indicação dos custos relacionados à constituição do Fundo, à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta, em valores estimados:

Custo da Distribuição[2]	**Montante (R$)[1]**	**% em relação ao valor total da Oferta**
Comissão de Distribuição Variável[3]	10.000.000,00	2,00%
Comissão Fixa Inicial de Distribuição	300.000,00	0,06%
Taxa de Registro da Oferta na CVM	180.000,00	0,03%
Taxa de Análise na B3	13.386,30	0,003%
Despesas ANBIMA	21.985,00	0,004%
Assessor Legal	230.000,00	0,046%
Outras despesas da Oferta[3]	800.000,00	0,16%
Total	11.545.371,30	2,30%

[1] Valores aproximados, considerando a distribuição da totalidade das Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

[2] Valor estimado.

[3] Excetuada a Comissão de Distribuição Variável, todos os demais itens serão arcados pelo Fundo a título de encargos, nos termos do Regulamento, incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*), custos estimados com traduções, diagramação, impressões, dentre outros.

O Administrador arcará com o custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido ao Coordenador Líder no âmbito da Emissão. A Comissão de Distribuição Variável será arcada pelos Investidores, conforme tabela abaixo:

	Valor Nominal Unitário (R$)	Custo de Distribuição por Cota (R$)	Valor Total por Cota (R$)[2]	Percentual dos custos em relação ao preço unitário de distribuição
Por Cota	R$ 100,00	R$ 2,00	R$ 102,00	2,00%

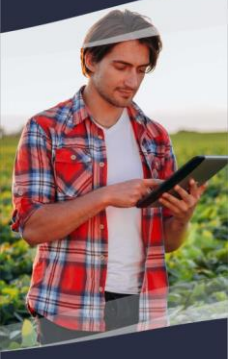
5.20 Contrato de Distribuição, Condições Precedentes e Participantes Especiais

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo contratou o Coordenador Líder para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição de Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas da Primeira Emissão (inclusive as Cotas Adicionais), sem a concessão de garantia de subscrição pelo Coordenador Líder e/ou consorciados.

O Contrato de Distribuição foi condicionado à satisfação das seguintes Condições Precedentes até a Data de Liquidação:

(i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços;
(ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pelo Administrador e pelo Gestor da contratação do assessor legal e dos demais prestadores de serviços;
(iii) acordo entre as partes e o Administrador quanto à estrutura da operação e da Oferta e do conteúdo da documentação da operação;

(iv) obtenção do registro definitivo para a distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão expedido pela CVM com as características descritas no Contrato de Distribuição;



(v) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelo assessor legal, incluindo o Contrato de Distribuição, o Prospecto, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;

(vi) registro dos atos que aprovarão a Oferta nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, conforme aplicável; obtenção do registro das Cotas da Primeira Emissão, conforme o caso, para distribuição e negociação no mercado primário no âmbito da B3 e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;

(viii) manutenção do registro do Administrador perante a CVM como administrador fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;

(ix) manutenção do registro do Gestor perante a CVM como gestor de recursos, nos termos da regulamentação aplicável;

(x) fornecimento pelo Fundo, pelo Gestor e pelo interveniente, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e ao assessor legal, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao assessor legal, sendo que o Fundo, o interveniente e o Gestor serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xi) apresentação à CVM, pelo Administrador, de declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, atestando, dentre outros, que o Prospecto e os demais documentos da Oferta contêm todas as informações necessárias, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, inclusive sobre o Administrador e suas atividades, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração de veracidade do Gestor e do interveniente, atestando, dentre outros, que as informações contidas no Prospecto e nos demais documentos da Oferta a seu respeito e a respeito do Fundo e dos ativos imobiliários são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

(xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelo assessor legal exclusivamente para a análise dos poderes societários do Gestor e do Administrador, bem como do processo de back-up, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, relativo às informações do Prospecto;

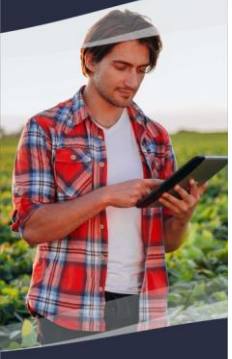
(xiv) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal do assessor legal (*legal opinion*) atestando a legalidade da documentação da oferta em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, bem como confirmando a legalidade, a validade e a exequibilidade da Primeira Emissão, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(xv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento, incluindo o contrato de gestão;

(xvi) que, na data de início da distribuição das Cotas da Primeira Emissão, todas as informações e declarações relativas ao Fundo, ao Gestor e ao interveniente, constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas;

(xvii) apresentação de via original do Estudo de Viabilidade, bem como declaração do Gestor atestando que as informações nele constantes são verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas na data de disponibilização do Prospecto, bem como que não ocorra qualquer ato ou fato, até o encerramento da Oferta, que faça com que as informações do Estudo de Viabilidade se tornem obsoletas, incorretas, falsas ou insuficientes;

(xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor ou do Administrador, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social do Gestor ou do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do Artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;



(xix) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei Anticorrupção Brasileira, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável (leis anticorrupção) pelo Gestor, pelo Administrador, pelo interveniente ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas ou coligadas (em qualquer dos casos, diretas ou indiretas), conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente;

(xx) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor, Administrador e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("grupo econômico"); (b) pedido de autofalência do Gestor, Administrador ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo grupo econômico e não devidamente elidido antes da data de divulgação da Oferta; (d) propositura pelo Gestor, Administrador e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pelo Gestor, Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo grupo econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliário e/ou a fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) 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 da Primeira Emissão, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(xxii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do respectivo grupo econômico, 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;

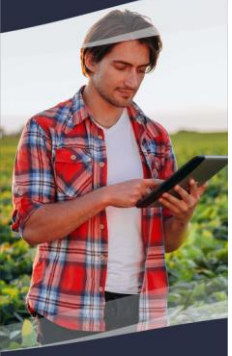
(xxiii) cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e sociedades de seus respectivos grupos econômicos de todas as obrigações previstas na Instrução CVM nº 400/03, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Primeira Emissão objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM;

(xxiv) cumprimento, pelo Gestor e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxv) a Primeira Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA Administração, quando aplicáveis;

(xxvi) rigoroso cumprimento, pelo Administrador, pelo Coordenador Líder e pelo Gestor, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (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 Administrador, o Coordenador Líder e o Gestor 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, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade; e

(xxvii) obtenção de autorização, pelo Gestor, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do Artigo 48 da Instrução CVM nº 400/03, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado.



O Coordenador Líder reserva-se o direito de convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta – os Participantes Especiais –, cuja adesão à Oferta se dará mediante celebração de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme modelo descrito no Anexo I do Contrato de Distribuição.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção "Identificação do Administrador, do Coordenador Líder e dos Demais Prestadores de Serviços do Fundo" na página 37 deste Prospecto.

5.21 Remuneração do Coordenador Líder

O Fundo pagará diretamente ao Coordenador Líder pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação das Cotas, uma remuneração fixa no valor de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e 2% (dois inteiros por cento), calculados sobre o montante total da Oferta captado pelo Coordenador Líder e/ou seus mandatados, e efetivamente subscrito, nos termos do Contrato de Distribuição.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ou pelo Gestor aos Coordenadores, ou, ainda, aos Participantes Especiais por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos demais documentos da Oferta.

A remuneração acima descrita será considerada como encargo do Fundo, nos termos do Regulamento, excetuada a Comissão de Distribuição Variável.

5.22 Inadequação do Investimento

NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NA SEÇÃO 3, A PRIMEIRA EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OBSERVADO O DISPOSTO NO REGULAMENTO; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO REGULAMENTO ANEXO A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR. ALÉM DISSO, OS FIAGRO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUIDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FIAGRO.

5.23 Disponibilização de informações sobre a Oferta

O PROSPECTO, O AVISO AO MERCADO, O ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM:

Administrador

Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, https://azumidtvm.com.br/fundos-de-investimentos/asset-bank-agronegocios-fiagro/ (neste site clicar em "Documentos" e selecionar a opção "Aviso ao Mercado" ou "Prospecto Preliminar", de acordo com o documento que deseja acessar).

Coordenador Líder

Website: https://www.terrainvestimentos.com.br/ofertas-publicas/ (neste site localizar a opção "Asset Bank Agronegócios Fi Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Fiagro - Imobiliário" e selecionar a opção "Comunicado ao Mercado" ou "Prospecto Preliminar", de acordo com o documento que deseja acessar).

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 "Fundos de Investimento", buscar por "Asset Bank Agronegócios Fi Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Fiagro - Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

B3

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste site clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Oferta em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "Asset Bank Agronegócios Fi Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Fiagro - Imobiliário" e selecionar a opção "Aviso ao Mercado" ou "Prospecto Preliminar", de acordo com o documento que deseja acessar.

CVM

Na sede da CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5° andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, n° 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, bem como na seguinte página: www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Asset Bank Agronegócios Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Fiagro - Imobiliário", e, então, localizar o documento desejado).

LEIA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, A PARTIR DA PÁGINA 57, PARA UMA DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 18 de agosto de 2022.

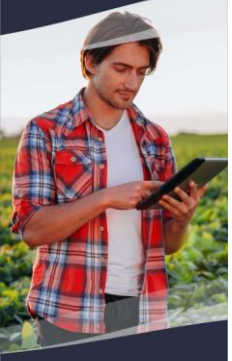
O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO SEU GESTOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Em razão da recente constituição do Fundo e da realização da presente Primeira Emissão, não há ainda demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, tampouco informes mensais, trimestrais e anuais.

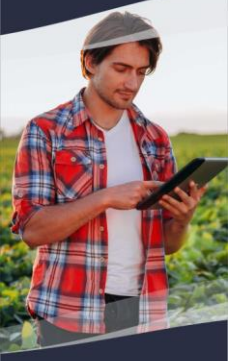
Uma vez elaborados, tais documentos passarão a ser disponibilizadas para consulta no seguinte endereço: https://www.gov.br/cvm/pt-br – na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Asset Bank Agronegócios Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Fiagro - Imobiliário" 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.

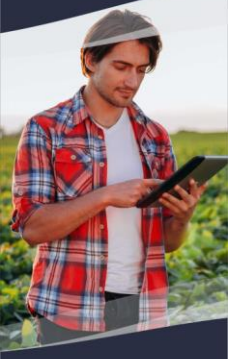
O investimento nas Cotas representa um investimento de risco, uma vez que representa investimento em renda variável e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Cotas, aos setores em que os Ativos Alvo estão inseridos e ao ambiente macroeconômico do Brasil, conforme descritos neste Prospecto Preliminar (páginas 57 e 70) e no Regulamento (Capítulo Décimo sétimo), e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento nas Cotas não é, portanto, adequado a Investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade dos mercados financeiro e de capitais.



6. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6. FATORES DE RISCO

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

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

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

De acordo com a legislação em vigor, os Cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo do Fundo, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

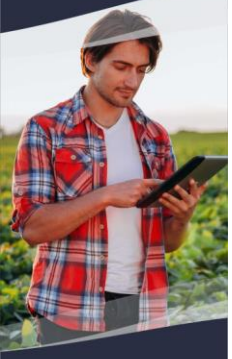
A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Oferta e ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses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

6.1 Riscos Relacionados à Oferta

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Em caso de distribuição parcial, não há garantia de que o investimento em Ativos será realizado na forma inicialmente pretendida pelo Gestor. 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, havendo a distribuição parcial, os Investidores que tiverem condicionado sua subscrição à colocação do Montante Mínimo da Oferta e realizado a integralização de Cotas da Primeira Emissão terão tais valores restituídos sem qualquer remuneração ou acréscimo. Além disso, não é possível que esses Investidores não consigam alocar os recursos restituídos em investimentos com potencial de retorno similar ao do Fundo.

Ainda, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento automaticamente cancelados. Nesta hipótese, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, 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

As Cotas da Primeira Emissão subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e observados os procedimentos operacionais da B3. 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 no Fundo.

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 um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento firmados por Pessoas Vinculadas 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, o Coordenador Líder e os demais coordenadores eventualmente contratados 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

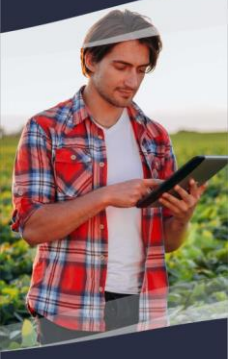
O Prospecto contém e/ou conterá, quando for distribuído, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e/ou do agronegócio, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado agroindustrial, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Risco relativo ao estudo de viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Administrador, pelo Gestor e/ou com o auxílio do Consultor Especializado, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS DO ESTUDO DE VIABILIDADE, RECOMENDA-SE A LEITURA DO ANEXO VI "ESTUDO DE VIABILIDADE", CONSTANTE NA PÁGINA 155 DESTE PROSPECTO.



Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas.

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do fundo e o valor das cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

6.2 Riscos Relacionados ao Fundo e aos Ativos

O Fundo e os Ativos Alvo, estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, dentre outros:

Risco Relacionado à Ausência de Regulação Específica para o Fiagro

O Fundo está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021, a CVM publicou a Resolução CVM 39 que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio dispondo que 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 FIDC, os fundos de investimento em participações – FIP ou os fundos de investimento imobiliário – FII. Desse modo, o fundo foi constituído tendo como base a instrução CVM 472, bem como demais normativos

aplicáveis aos FII, tendo o fundo se submetido a processo de registro automático perante a CVM nos termos da referida resolução. 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 vindoura 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. Por ter sido estruturado de forma análoga aos FII, o Fundo pode deixar de gozar de eventuais benefícios que podem ser aplicáveis aos Fiagro, a depender da nova regulamentação.

Dessa forma, por se tratar de um tipo de fundo de investimento recém criado pela Lei nº 14.130, 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 do Fundo pode vir a ser alterado por conta da entrada em vigor de resolução especificamente aplicável aos Fiagro, com ou sem necessidade de aprovação dos cotistas em Assembleia Geral, a depender do que dispor as regras transitórias da regulamentação dos Fiagro. 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.

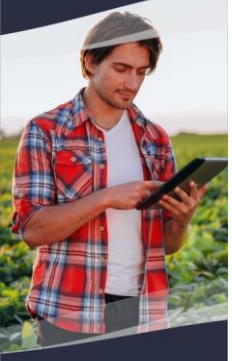
Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o Fiagro ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando, assim, uma insegurança jurídica e um risco ao investimento em Fiagro,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

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 gestor, por qualquer prestador de serviço do fundo ou pela CVM em virtude de eventuais impactos adversos decorrentes do investimento em Cotas do Fundo ou pela alteração da regulamentação aplicável aos Fiagro.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, alterações em políticas de concessão de crédito, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A



reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. no passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos, indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

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

Adicionalmente, o Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) instabilidade social e política; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

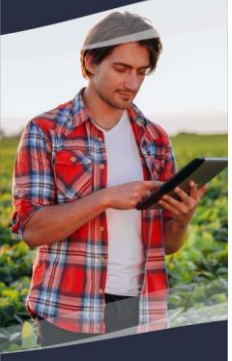
A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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 e ao Administrador 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 administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração / gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador 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 Potencial Conflito de Interesse

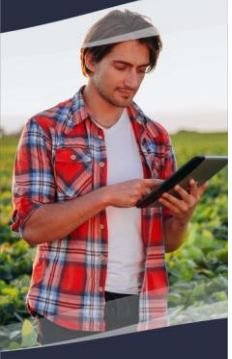
O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou suas Pessoas Vinculadas, entre o Fundo e o Gestor ou suas Pessoas Vinculadas e/ou entre o Fundo e o Consultor Especializado ou suas Pessoas Vinculadas, que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Risco de Pessoas Vinculadas

O Administrador e o Consultor Especializado possuem pessoas ligadas entre si em seus quadros societários, uma vez que parte dos sócios da Administradora também detêm participação societária em cotas do Consultor Especializado, situação esta que é considerada como um risco de conflito de interesses por envolver Pessoas Vinculadas.

Risco de não aprovação de conflito de interesses

Exceto pela contratação do Consultor Especializado, considerada aprovada pelos Investidores no ato da assinatura do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento do Fundo, poderá haver a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da eventual aquisição de Ativos Alvo em eventual situação de conflito de interesses (a) cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada do Administrador e/ou do Gestor; ou (b) que possuam direta ou indiretamente como parte, incluindo por meio da distribuição e/ou estruturação, o Administrador, o Gestor e/ou sociedades de seu grupo econômico (incluindo fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades), o Administrador e o Gestor, submeterão a questão a Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição não seja aprovada, a aquisição não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados pelo Gestor em outros Ativos Alvo e /ou Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes aos Ativos Alvo em eventual situação de conflito de interesses ou, ainda, com condições comerciais tal qual as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.



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 emissores ou devedores dos ativos adquiridos pelo Fundo 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 de direitos creditórios adquiridos diretamente ou por meio dos Ativos Alvo poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos ativos adquiridos pelo Fundo e consequentemente afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

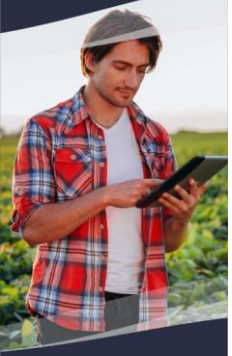
Risco de Crédito e de Liquidez

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos devedores dos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez.

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.

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da Carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais 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 ou de balcão organizado. Adicionalmente, o fundo será constituído na forma de condomínio fechado, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Inexistência de garantia de rentabilidade e riscos relacionados à natureza variável de eventual meta de remuneração das Cotas (*benchmark*). As metas de remuneração são indicadores de desempenho adotados pelo Fundo para a rentabilidade de suas Cotas sendo apenas, em cada caso, uma meta estabelecida pelo Fundo. Não constituem, portanto, garantia mínima de rentabilidade aos investidores, seja pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Coordenador Líder ou qualquer outra garantia. Caso os ativos do Fundo, incluindo os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, não constituam patrimônio suficiente para a valorização das Cotas, a rentabilidade dos Cotistas poderá inferior à meta almejada. Dados de rentabilidade verificados no passado com relação a qualquer fundo de investimento imobiliário no mercado, ou ao próprio Fundo, não representam garantia de rentabilidade futura. Assim, não há garantias de que o retorno efetivo do investimento em seja igual ou semelhante à meta de retorno eventualmente prevista na data de subscrição de Cotas, de modo que poderá haver perdas patrimoniais aos Cotistas.



Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento

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

Risco Tributário

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento): (i) na fonte, no caso de amortização; (ii) às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou aos ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos ambientais

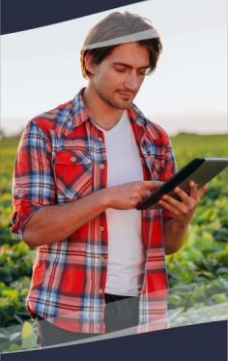
Em razão da possibilidade de investimento relacionados a Ativos Alvo situados em áreas rurais e relacionadas a atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações, alterações climáticas desfavoráveis, pragas ou outros fatores naturais que afetem negativamente o setor agrícola, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis Alvo.

Risco de liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fiagro representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, de modo que o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. 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.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Alvo

Conforme aplicável, os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na instrução CVM 555 conforme



aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, conforme divulgada de tempos em tempos na documentação da respectiva oferta realizada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Consultor Especializado ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

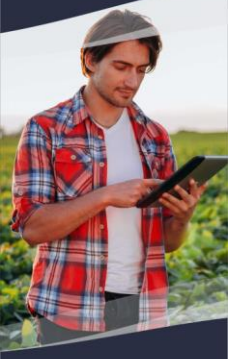
Considerando que o fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário,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

Riscos 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, do Coordenador Líder, de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. A lei n° 13.874, de 20 de setembro de 2019, alterou o Código Civil 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 cumpridos 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 (1) exigida por qualquer um dos seus credores; (2) determinado por decisão da assembleia; ou (3) determinado 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.

Inexistência 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, do Consultor Especializado, ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do fundo garantidor de créditos – 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.



Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de liquidação do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas em seu Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime da Assembleia Geral que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Caso isso ocorra, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para liquidar o capital investido.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

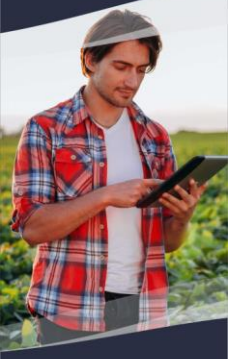
Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte do Fundo em seu investimento em CRA, se houver, em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução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

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e do agronegócio, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o coronavírus (covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers e a síndrome respiratória aguda grave ou sars, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia, de uma doença que afete o comportamento das pessoas, pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do fundo e dos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar a valorização das cotas do fundo e de seus rendimentos.

Risco Regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias e leis que regulamentem investimentos em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas e os resultados do Fundo, 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.



Risco relacionado a alteração da metodologia de distribuição de rendimentos

O colegiado da CVM pode proferir decisões que afetem a metodologia de distribuição de rendimentos dos FII e/ou FIAGRO-Imobiliário. Tais eventos poderão impactar as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do fundo é o de investir preponderantemente nos Ativos Alvo. 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. Adicionalmente o fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor, no caso de investimentos em CRA, o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472. Sendo assim, a concentração por patrimônio separado está limitada ao percentual acima. Desse modo, a concentração do patrimônio do Fundo em determinados emissores poderá afetar negativamente os resultados do Fundo no caso, por exemplo, de situações que afetem a capacidade de pagamento de tais emissores.

Risco proveniente do uso de derivativos

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

Risco relativo a nova emissão de Cotas

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo autorizadas pelo Administrador dentro do limite do Capital Autorizado, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas autorizada pelo Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, 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.

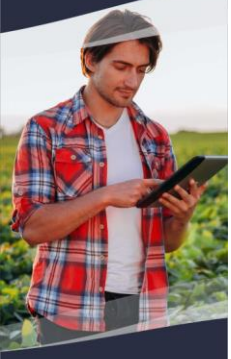
Propriedade das cotas e não dos ativos

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos da Carteira do fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco do impacto da pandemia do COVID-19

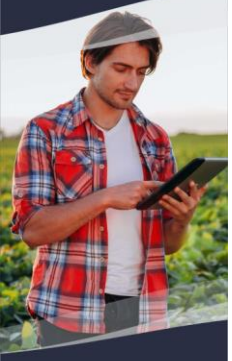
O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de

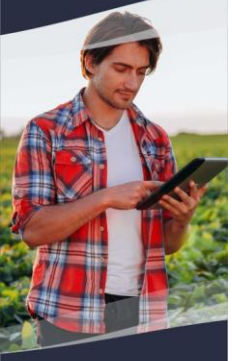


suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo.

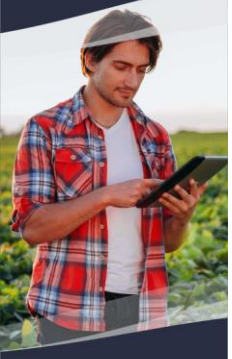
Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Alvo, os Ativos de Liquidez, os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta e a manutenção do Fundo.



7. TRIBUTAÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7. TRIBUTAÇÃO

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundo ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Observado o quanto disposto no art. 16-A da Lei nº 8.668, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que tal benefício:

(i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

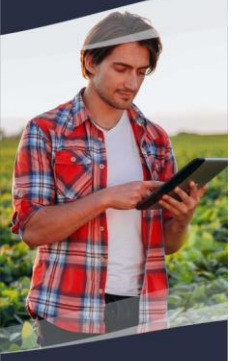
(ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O disposto nesta Seção foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data do Regulamento 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 Lei nº 8.668/93.

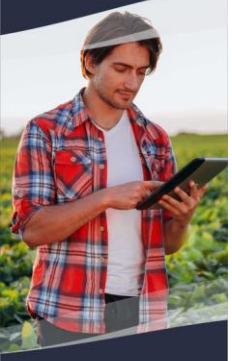
Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas no Regulamento e neste Prospecto para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento. Recomenda-se aos Cotistas que consultem os seus assessores legais quanto à tributação específica que estarão sujeitos, inclusive quanto 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.

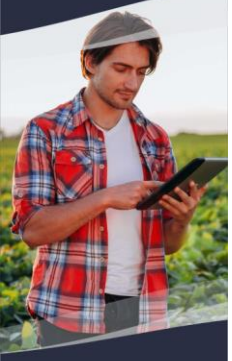
Para maiores informações sobre a tributação aplicável, veja o fator de risco "Risco Tributário" e "Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação", nas páginas 66 deste Prospecto.



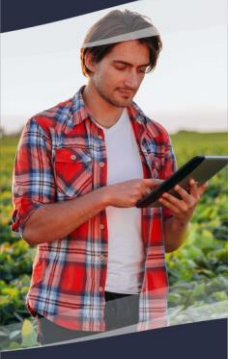
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8. BREVE HISTÓRICO DO COORDENADOR LÍDER, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8. BREVE HISTÓRICO DO COORDENADOR LÍDER, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

8.1 Perfil do Administrador

O Fundo é administrado pelo Administrador, que, além da autorização para o exercício de Administração de Carteiras, é instituição autorizada à prestação dos serviços de controladoria; custódia; escrituração e de banco liquidante, proporcionando soluções completas ao perfil de cada operação.

A empresa foi fundada com o propósito de proporcionar ao mercado um ecossistema único, pautado pela transparência, qualidade, agilidade e segurança, desenvolvendo estratégias personalizadas e inovadoras, através de um amplo portfólio de produtos e serviços.

A equipe é composta por profissionais com alto nível de qualificação técnica, acadêmica e expertise no setor financeiro e de mercado de capitais.

Para mais informações sobre o Administrador, acesse www.azumidtvm.com.br.

8.2 Perfil do Gestor

A Ouro Preto Gestão de Recursos S.A. é associada à ANBIMA e aderente ao (i) Código de Administração de Recursos de Terceiros; (ii) Código de Ética; (iii) Código dos Processos da Regulação e Melhores Práticas; e (iv) Código Para o Programa de Certificação Continuada. Também é filiada ao Conselho Regional de Economia ("CORECON/SP") sob o nº 6.044.

Criada para oferecer produtos diferenciados, especialmente fundos de investimento que adquirem créditos de diversas naturezas, o Gestor está em constante evolução e crescimento orgânico, já tendo ultrapassado o volume de R$ 6.000.000.000,00 (seis bilhões reais) sob sua gestão, conforme ranking ANBIMA divulgado em 30 de junho 2022 valor este distribuído em mais de 100 (cem) fundos de diversas classes.

Neste contexto, esse crescimento do Gestor pode ser atribuído à sua credibilidade no mercado, devido ao trabalho sério de sua equipe profissional e aos objetivos do Gestor de obter retornos superiores às médias de mercado, alcançar a excelência na prestação dos serviços, manter relacionamentos de longo prazo com seus clientes e por seus rígidos controles de risco e de liquidez dos ativos.

O corpo técnico do Gestor é composto por mais de 30 (trinta) profissionais com grande experiência na gestão e administração de carteiras e no mercado de capitais em geral. Administradores, engenheiros, economistas e advogados com experiência no mercado de capitais integram o time do Gestor.

Os sócios do Gestor possuem mais de 20 (vinte) anos de experiência nos mercados financeiro e de capitais, com a vantagem de terem grande conhecimento na estruturação de fundos de investimento das mais diferentes classes, tanto em relação aos seus aspectos jurídicos como operacionais, assim como experiência na gestão de fortunas e alocação de recursos de investidores institucionais, como fundos de pensão e instituições financeiras. Na data deste prospecto, o Gestor detém dois sócios: João Batista Peixoto Neto e Leandro Turaca.

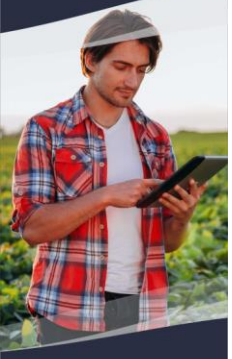
O Gestor conta com mais de 10 (dez) sistemas para controle e garantia de conformidade às leis e normas da CVM e ANBIMA, que conferem segurança no acompanhamento dos processos de Prevenção à Lavagem de Dinheiro (PLD), de compliance e de controles de riscos de mercado, de liquidez e de crédito.

Por fim, o Gestor já recebeu prêmios de reconhecimento das revisitas Valor, Exame e Dinheiro.

O Gestor é composto por profissionais com experiência ampla no mercado de capitais, com experiência de 11 (onze) anos de mercado, especializada em *hedge funds* e fundos estruturados, com rígido controle de risco e liquidez dos ativos, com fundos premiados com 5 (cinco) estrelas e entre os melhores do país no ranking, segundo a revista Exame da edição 20 de dezembro 2018.

Na data deste Prospecto, as pessoas envolvidas com a gestão dos fundos estruturados do Gestor e suas respectivas experiências profissionais, são as seguintes:

João Baptista Peixoto Neto, sócio-diretor do Gestor do Fundo, é graduado pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo ("USP"). Cursou mestrado em Direito Internacional na USP, e é especialista em Produtos Financeiros e Gestão de Riscos pela FIA/FEA/USP. Nos anos de 2006 a 2017, esteve entre os primeiros colocados na categoria de estruturação de FIDCs no Brasil pelo ranking da empresa UQBAR. Responsável pela estruturação de mais de 300 fundos de investimento, além de fundos imobiliários e de participações.



Leandro Turaça, economista, físco pela USP, possui MBA em Derivativos pelo Instituto Educacional, BM&F e atua ativamente no segmento de operações e gestão de recursos. Trabalhou na Real Corretora de Valores, no Family Office do grupo Camargo Corrêa, e no Fundo de Pensão Economus, tendo participado do Comitê de Investimentos e da Comissão de Ética dessa EFPC.

8.3 Perfil do Coordenador Líder

O Coordenador Líder atua no mercado financeiro há 20 (vinte) anos, com uma equipe de profissionais experientes e especializados no mercado. Seu principal diferencial é o atendimento personalizado e especializado a pessoas físicas e jurídicas. Destaca-se por combinar um time de profissionais experientes, gerenciado por sócios-diretores com mais de 15 (quinze) anos de atuação no mercado, com o uso intensivo de tecnologia de ponta.

O objetivo do Coordenador Líder é oferecer aos seus clientes as melhores alternativas de portfólio, desde investimentos diretos, seja através de títulos ou ações, carteiras administradas, fundos de investimento imobiliário, multimercado, em ações e em direitos creditórios e clubes de investimento, já existentes ou próprios, buscando uma fórmula sob medida para cada caso.

Pertencente ao Grupo Ibrahim, com mais de 60 (setenta) anos de existência e atuação diversificada, com destaque nos mercados imobiliário, financeiro, industrial e de agronegócios. Cumpre mencionar que o Coordenador Líder nasceu no mercado Agro e, em mais de duas décadas, expandiu sua experiência, se tornando uma das principais casas de investimentos independentes do Brasil.

O Coordenador Líder foi contratado para realizar a colocação das Cotas em regime de melhores esforços.

Na data deste Prospecto, o administrador do Coordenador Líder é Tiago Haouli. CEO desde 2010, Tiago é economista e advogado com MBA em Gestão Empresarial pela FGV-SP. Iniciou carreira na década de 90 em uma das empresas do grupo familiar.

8.4 Perfil do Consultor Especializado

A Asset Bank Agronegócio é uma consultoria de crédito para operações de agronegócio, constituída por profissionais que acumulam mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, atuando com análise de crédito, estruturação de operações de crédito, investimentos e gestão de equipes multidisciplinares.

O time de originação proprietária do Asset Bank Agronegócio possui abrangência em todo território nacional e é formado por Engenheiros Agrônomos e profissionais com larga experiência em originação de crédito rural, com carreiras estabelecidas por excelentes relacionamentos com instituições e produtores rurais. O perfil dos profissionais que compõem o time aumenta a capacidade da Asset Bank Agronegócio de entender as necessidades do produtor rural e fortalece sua ação comercial de originação.

A equipe de gestão de crédito do Asse Bank Agronegócio é composta por profissionais especializados, com histórico de atuação relevante em grandes instituições financeiras e com larga experiência em gestão, originação e análise jurídica para créditos oriundos das atividades do agronegócio. O método de análise de crédito do agronegócio possui como premissa uma profunda análise dos riscos envolvidos em todo ciclo do crédito e capacidade de pagamento do tomador. Para isso são utilizadas ferramentas modernas de monitoramento do ciclo produtivo e risco socioambiental, para que a tomada de decisão na concessão de crédito tenha o seu risco mitigado.

8.5 Relacionamento entre os Prestadores de Serviço

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Gestor, com o Coordenador Líder e/ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Cumpre destacar que o Administrador e o Consultor Especializado possuem sócios comuns. Entretanto, tais sociedades atuam de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios, além de critérios de governança distintos e estruturas físicas segregadas.

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	INSTRUMENTOS DE ALTERAÇÃO DO FUNDO
ANEXO III	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER REFERENTE ÀS INFORMAÇÕES PRESTADAS NO PROSPECTO
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR REFERENTE ÀS INFORMAÇÕES PRESTADAS NO PROSPECTO
ANEXO V	MINUTAS DO PEDIDO DE RESERVA E BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
ANEXO VI	ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO AZUMI 7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este instrumento particular, a **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Rubens Gomes Bueno, 691, conjunto 131, Várzea de Baixo, CEP 04730-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.434.681/0001-10, devidamente autorizada a prestar o serviço de Administração Fiduciária através do Ato Declaratório CVM nº. 19.213, publicado em 28 de outubro de 2021, neste ato representada nos termos do seu Contrato Social e autorizações societárias (a "Administradora"), resolve:

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário sob a forma de condomínio FECHADO, nos termos da Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários, e alterações posteriores, ("Instrução CVM 472") e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, que será denominado **AZUMI 7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), tendo como objeto a aquisição de imóveis na forma descrita no Regulamento.

2. Aprovar o regulamento do Fundo (o "Regulamento"), cuja cópia encontra-se anexa ao presente instrumento de constituição (o "Anexo I").

3. Assumir as funções de Administração de ativos do Fundo, na forma do Regulamento do Fundo.

4. Designar o Sr. Vitor Peredo Moscatelli, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade RG nº 43.198.873-0, inscrito no CPF/ME sob o nº 332.506.578-32, residente e domiciliado na cidade de São Paulo e estado de São Paulo, com escritório na Av. Rua Dr. Rubens Gomes Bueno, 691, conjunto 131, Várzea de Baixo, CEP 04730-903, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, como o diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela gestão, supervisão e

acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, nos termos do Regulamento.

5. Designar o Sr. Fabio Henrique Veneziano Persin, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 42.278.999-9, inscrito no CPF/ME sob o nº 308.689.238-26 residente e domiciliado na cidade de São Paulo e estado de São Paulo, com escritório na Av. Rua Dr. Rubens Gomes Bueno, 691, conjunto 131, Várzea de Baixo, CEP 04730-903, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como responsável pelo Fundo perante a Receita Federal do Brasil ("RFB").

6. Contratar, para prestar os serviços de custódia, escrituração e controladoria, a **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Rubens Gomes Bueno, 691, conjunto 131, Várzea de Baixo, CEP 04730-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.434.681/0001-10, devidamente autorizada a prestar o serviço de custódia de valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº. 19.104, publicado em 23 de setembro de 2021.

7. Contratar, como gestora da carteira do Fundo, a **TERCON INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Americo Brasiliense, nº 1.765, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.121.454/0001-95, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para administrar carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.815, de 28 de abril de 2008.

8. Submeter à Comissão de Valores Mobiliários o presente instrumento de constituição do Fundo, bem como quaisquer outros documentos exigidos pela regulamentação em vigor, para fins de obter o registro de funcionamento do Fundo.

O presente Instrumento Particular de Constituição do Fundo, assim como o Regulamento, serão registrados exclusivamente no site da Comissão de Valores Mobiliários nos termos do §3º do artigo 1368-C do Código Civil, uma vez que o registro dos regulamentos dos fundos de investimentos na Comissão de Valores Mobiliários é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em

relação a terceiros, sendo dispensado o seu registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

São Paulo, 02 de dezembro de 2021.

FABIO HENRIQUE VENEZIANO PERSIN:30868923826

Assinado de forma digital por FABIO HENRIQUE VENEZIANO PERSIN:30868923826
Dados: 2021.12.07 19:07:08 -03'00'

AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

INSTRUMENTOS DE ALTERAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO AZUMI 7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 44.585.001/0001-10

Pelo presente instrumento particular, a **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Rubens Gomes Bueno, 691, conjunto 131, Várzea de Baixo, CEP 04730-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.434.681/0001-10, devidamente autorizada a prestar o serviço de Administração Fiduciária através do Ato Declaratório CVM nº. 19.213, publicado em 28 de outubro de 2021, neste ato representada nos termos do seu Contrato Social e autorizações societárias (a "Administradora"), na qualidade de Administradora do **AZUMI 7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 44.585.001/0001-10 ("Fundo").

CONSIDERANDO QUE:

I – Até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas de emissão do Fundo, cabendo assim, única e exclusivamente à Administradora a deliberação acerca de eventuais alterações no Regulamento do Fundo ("Regulamento"); e

II – A Administradora deseja alterar o Regulamento do Fundo, de forma a adaptá-lo às operações a que se destina, tendo em vista a futura subscrição das cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo.

RESOLVE:

a) Transformar o Fundo em um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, regulado, especialmente, pela Resolução CVM nº 39, de 14 de julho de 2021 ("Resolução CVM 39"), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668");

b) Alterar a Razão Social do Fundo para que passe a constar: **"ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO - IMOBILIÁRIO";**

c) Reformar integralmente o regulamento do Fundo a fim de adequar o documento ao aprovado nos itens acima, incluindo, mas sem limitação, a política de investimentos do Fundo, a classificação do Fundo de acordo com as "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Administração de Recursos de Terceiros" e das "Regras e Procedimentos

Clicksign 8f58ddc7-ab20-449f-b004-7d15f17bd644

ANBIMA para Classificação do Fundos de Investimento Imobiliário", conforme aplicáveis, as atribuições do Gestor, a taxa de administração, o público alvo do Fundo e as regras aplicáveis para as assembleias gerais dos cotistas, conforme consolidado no texto que consta do Anexo A a este instrumento ("Regulamento"), sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou das normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidas e/ou consultadas na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.azumidtvm.com.br;

d) Contratar, nos termos da Instrução CVM 472, da Resolução CVM 39 e da Lei 8.668, bem como demais dispositivos aplicáveis, o Gestor para a gestão profissional da carteira do Fundo a **OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.600, conj. 51, CEP 04.543-000, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.916.849/0001-36, devidamente credenciada como gestora de carteira de valores mobiliários pela CVM, através do Ato Declaratório nº 11.504, expedido em 13 de janeiro de 2011, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundos de Investimento", a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, pelo Gestor e o Administrador, nos limites das disposições do Regulamento;

e) Estabelecer as características da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("**Cotas**" e "**Primeira Emissão**", respectivamente) para a distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), a ser aprovada pela CVM, com as seguintes principais características ("**Oferta**"):

- Montante Inicial da Oferta: a Primeira Emissão será de, inicialmente, até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude do Montante Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Montante Inicial da Oferta"), observado o montante mínimo de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**");

- Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta;

Clicksign 8f58ddc7-ab20-449f-b004-7d15f17bd644

- Valor da Cota da Primeira Emissão: R$100,00 (cem reais) por Cota ("**Valor da Cota**");

- Público Alvo da Oferta: A totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo será distribuída por meio da Oferta, a qual será destinada a investidores em geral, qualificados ou não, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes à Política de Investimento do Fundo e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em FIAGRO-Imobiliário, que busquem retorno de longo prazo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Investidores**"), conforme a serem descritos nos documentos da Oferta;

- Destinação dos Recursos: observada a Política de Investimentos e o disposto nos documentos da Oferta, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos – Alvo, bem como ao pagamento dos encargos do Fundo (nos termos do Regulamento);

- Distribuição e Negociação: As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA, e administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição das Cotas da Primeira Oferta liquidada financeiramente apenas por meio da B3. ("**B3**");

- Forma de Subscrição e Condições de Integralização das Cotas: As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, ou mediante chamada de capital, a ser realizada pelo Administrador, de acordo com orientação da Gestora, conforme definido e regulado no respectivo Suplemento, em moeda corrente nacional, por meio (i) da B3 – Segmento Listado B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3 – Segmento Listado B3; ou (ii) de Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central, exclusivamente na conta corrente autorizada do Fundo indicada pelo Administrador, servindo o comprovante de depósito ou transferência como recibo de quitação;

- Distribuição Parcial e Cancelamento da Primeira Emissão: na Primeira Emissão do Fundo será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das cotas, observado o montante mínimo de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("**Distribuição Parcial**" e "**Montante Mínimo da Oferta**", respectivamente), sendo admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, a exclusivo critério das instituições participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador e com o Gestor, antes do prazo máximo de distribuição

Clicksign 8f58ddc7-ab20-449f-b004-7d15f17bd644

da Oferta, qual seja, antes de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução da CVM 400 ("**Prazo de Colocação**"), caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta. Caso não sejam subscritas Cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo da Oferta até o término do prazo de subscrição das cotas, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, § 2º, II da Instrução CVM 472 e a Primeira Emissão será cancelada;

- Montante Adicional: o Montante Inicial da Oferta e a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas poderão ser aumentados em até 20% (vinte por cento) em relação ao inicialmente ofertado, em função do exercício da opção de emissão de Montante Adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400 ("**Montante Adicional**"). O Montante Adicional será destinado a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido);

- Coordenadores da Oferta: A Oferta será distribuída pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13 ("**Coordenador Líder**"), e poderá contar com outras instituições intermediárias para distribuição da Oferta, inclusive na qualidade de coordenadores e/ou participantes especiais.

Sendo assim, assina o presente instrumento eletronicamente.

São Paulo, 18 de agosto de 2022.

_____

AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

Clicksign 8f58ddc7-ab20-449f-b004-7d15f17bd644

IPA_AZUMI FIAGRO FII_18.08.2022.pdf

Documento número #8f58ddc7-ab20-449f-b004-7d15f17bd644

Hash do documento original (SHA256): 9a5e24eaa58aceecca6cbd2e3c7cc698d0651e07f796387765b1e9c8efbff63a

Hash do PAdES (SHA256): 53924ac17ecd204b671dbc0bdd8d5582729d2ce3d7e58b84f64e3768247fe2b2

Assinaturas

Vitor Peredo Moscatelli

CPF: 332.506.578-32

Assinou como representante legal em 18 ago 2022 às 15:26:27

Emitido por AC ONLINE RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 02 dez 2022

Eli Françoso Tassim

CPF: 315.873.688-89

Assinou como representante legal em 18 ago 2022 às 15:24:20

Emitido por AC ONLINE RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 14 jan 2024

Log

18 ago 2022, 15:19:33	Operador com email cecilia.kuntz@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a criou este documento número 8f58ddc7-ab20-449f-b004-7d15f17bd644. Data limite para assinatura do documento: 17 de setembro de 2022 (15:19). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
18 ago 2022, 15:19:35	Operador com email cecilia.kuntz@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a adicionou à Lista de Assinatura: vitor.moscatelli@azumidtvm.com.br, para assinar como representante legal, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vitor Peredo Moscatelli e CPF 332.506.578-32.
18 ago 2022, 15:19:35	Operador com email cecilia.kuntz@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a adicionou à Lista de Assinatura: eli.tassim@azumidtvm.com.br, para assinar como representante legal, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eli Françoso Tassim e CPF 315.873.688-89.
18 ago 2022, 15:24:20	Eli Françoso Tassim assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 315.873.688-89. IP: 201.48.230.193. Componente de assinatura versão 1.341.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
18 ago 2022, 15:26:27	Vitor Peredo Moscatelli assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 332.506.578-32. IP: 201.48.230.193. Componente de assinatura versão 1.341.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

18 ago 2022, 15:26:27	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 8f58ddc7-ab20-449f-b004-7d15f17bd644.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, 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 e deve ser considerado parte do documento nº 8f58ddc7-ab20-449f-b004-7d15f17bd644, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular de alteração ("Segundo Instrumento de Alteração"), a **Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.,** instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Rubens Gomes Bueno, 691, Conjunto 131, Varzea de Baixo, CEP 04.730-903, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.434.681/0001-10, autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 19.213, expedido em 27 de outubro de 2021 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **Asset Bank Agronegócios Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO – Imobiliário**, fundo de investimento investimento cadeias produtivas agroindustriais constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 44.585.001/0001-10 ("Fundo"), neste ato representado de acordo com seu regulamento ("Regulamento"), nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

CONSIDERANDO QUE:

(i) Até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas de emissão do Fundo, cabendo assim, única e exclusivamente à Administradora a deliberação acerca de eventuais alterações no Regulamento do Fundo; e

(ii) A Administradora deseja alterar determinados itens do Regulamento, de forma a adaptá-lo às operações a que se destina, tendo em vista a futura subscrição das cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo.

RESOLVE:

1. Aprovar a exclusão do item 8.26 e a alteração dos itens 6.14, 8.10.2, 8.13.1, 8.25 e 17.5.1 do Regulamento, de modo que tais itens passarão a vigorar com as seguintes redações:

"6.14. A estratégia de cobrança dos Ativos Alvos e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada entre o Administrador e Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos Alvos ou Ativos de Liquidez, observada a natureza e características de cada um dos Ativos Alvos e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo."

"8.10.2. O Administrador e/ou a Gestora poderão ser contratados para realizar a distribuição das Cotas, nos termos do Art. 33 da Resolução CVM 21/21."

Clicksign e71dcf8a-33de-4509-a450-2ca2ba4c2270

"8.13.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, observada a sugestão da Gestora, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas na alínea (a) do item 8.13.4 abaixo."

"8.25. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor (i) assinará o respectivo pedido de subscrição, observada a dispensa prevista na Resolução CVM 27/21; e (ii) receberá uma cópia deste Regulamento, declarando, mediante assinatura do Termo de Adesão, sua ciência acerca: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente daquelas referentes à Política de Investimento, à composição da Carteira e à Taxa de Administração; (b) dos riscos inerentes ao investimento nas Cotas, conforme descritos neste Regulamento, e da possibilidade de ocorrência de patrimônio negativo; (c) do teor do prospecto do Fundo, quando existente; e (iv) efetuará ou atualizará, conforme o caso, seu cadastro perante o Administrador, obrigando-se a atualizá-lo de tempos em tempos, nos termos exigidos pelo Administrador."

"17.5.1. Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da Carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais 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, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo."

2. Incluir, no item 1.1 do Regulamento, a definição abaixo:

"Resolução CVM 27/21"	*Significa a Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, ou qualquer normativo que venha a substituí-la.*

3. Aprovar consolidação do Regulamento do Fundo, constante do Anexo I a este Segundo Instrumento de Participação.

4. Autorizar os diretores da Administradora a tomarem todas as medidas necessárias para formalização das aprovações aqui descritas.

Disposições Gerais

Clicksign e71dcf8a-33de-4509-a450-2ca2ba4c2270

5. Os termos utilizados neste Segundo Instrumento de Alteração iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.

6. Fica dispensado o registro deste Segundo Instrumento de Alteração, incluindo seu anexo, em cartório de títulos e documentos, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, da Instrução da CVM nº 615, de 2 de outubro de 2019, e e do Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN. Estando assim resolvido este Primeiro Instrumento de Alteração, vai o presente assinado em 1 (uma) via de igual teor e forma.

São Paulo, 7 de outubro de 2022.

AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Clicksign e71dcf8a-33de-4509-a450-2ca2ba4c2270

AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/ME nº 40.434.681/0001-10

ATO ÚNICO DO ADMINISTRADOR DO
ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 44.585.001/0001-10

Anexo I

REGULAMENTO DO
ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO

(*Restante da página intencionalmente em branco.*
Inteiro teor do Regulamento na página seguinte.)

Clicksign e71dcf8a-33de-4509-a450-2ca2ba4c2270

ASSET BANK_FIAGRO_FII_-_2º_IPA_07.10.2022.pdf

Documento número #e71dcf8a-33de-4509-a450-2ca2ba4c2270

Hash do documento original (SHA256): 9ef86f5ec39cd70c363b0d300a150b96b393ded60015642394d1ff79308f1efe

Hash do PAdES (SHA256): 3af94c568d454ba076e0627a7d6c14687c9b96105c797f7fea426e372f664701

Assinaturas

Vitor Peredo Moscatelli

CPF: 332.506.578-32

Assinou como representante legal em 07 out 2022 às 16:26:28

Emitido por AC ONLINE RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 02 dez 2022

Eli Françoso Tassim

CPF: 315.873.688-89

Assinou como representante legal em 07 out 2022 às 16:31:29

Emitido por AC ONLINE RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 14 jan 2024

Log

07 out 2022, 16:16:56	Operador com email cecilia.kuntz@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a criou este documento número e71dcf8a-33de-4509-a450-2ca2ba4c2270. Data limite para assinatura do documento: 06 de novembro de 2022 (16:15). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
07 out 2022, 16:16:59	Operador com email cecilia.kuntz@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a adicionou à Lista de Assinatura: vitor.moscatelli@azumidtvm.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vitor Peredo Moscatelli e CPF 332.506.578-32.
07 out 2022, 16:16:59	Operador com email cecilia.kuntz@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a adicionou à Lista de Assinatura: eli.tassim@azumidtvm.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eli Françoso Tassim e CPF 315.873.688-89.
07 out 2022, 16:26:28	Vitor Peredo Moscatelli assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 332.506.578-32. IP: 187.57.74.129. Componente de assinatura versão 1.377.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
07 out 2022, 16:31:30	Eli Françoso Tassim assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 315.873.688-89. IP: 201.48.230.193. Componente de assinatura versão 1.377.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

07 out 2022, 16:31:30	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e71dcf8a-33de-4509-a450-2ca2ba4c2270.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, 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 e deve ser considerado parte do documento nº e71dcf8a-33de-4509-a450-2ca2ba4c2270, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME Nº 44.585.001/0001-10

Pelo presente instrumento particular de alteração, a **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas 17.007, Torre Alpha, 13º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.434.681/0001-10, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 19.213, expedido em 27 de outubro de 2021 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento investimento nas cadeias produtivas agroindustriais constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 44.585.001/0001-10 ("Fundo"), neste ato representado nos termos do seu regulamento ("Regulamento") e nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

CONSIDERANDO QUE:

(i) até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas de emissão do Fundo, cabendo assim, única e exclusivamente ao Administrador a deliberação acerca de eventuais alterações no Regulamento do Fundo;

(ii) o Administrador deseja aprovar condições adicionais relacionadas à primeira emissão e distribuição de cotas do Fundo, assim como alterar determinadas disposições do Regulamento do Fundo.

RESOLVE:

1. Aprovar, adicionalmente aos demais termos e condições da primeira oferta de cotas do Fundo, conforme aprovados por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Azumi 7 Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 18 de agosto de 2022, a definição e especificação do preço unitário de emissão das cotas da primeira emissão, no valor de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), com acréscimo do custo unitário de distribuição destinado a arcar com os custos unitários da primeira emissão de cotas, no valor de R$ 2,00 (dois reais) por cota subscrita, a ser pago pelos investidores que subscreverem tais cotas, perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 102,00 (cento e dois reais) por cota, que será o preço de subscrição de cotas ("Preço de Subscrição"), para distribuição pública a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis, tudo conforme detalhado no respectivo prospecto e demais documentos da oferta.

2. Alterar a redação dos itens 4.1.9, 8.26, 17.15 e 17.17, bem como inserir os itens 4.1.9.1, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7, 17.29, 17.29.1 e 17.29.2 e 17.25 no Regulamento do Fundo e consequente renumeração dos itens, que passarão a viger com a seguinte redação:

> *"**4.1.9** Consultoria Especializada. O Consultor Especializado deverá observar as obrigações constantes do Item 4.1.9.1. abaixo, bem como os termos e condições a serem estabelecidos no Contrato de Consultoria Especializada, a ser celebrado entre o Fundo, o Administrador e o Consultor Especializado.*
>
> ***4.1.9.1.** Constituem obrigações e responsabilidades do Consultor Especializado, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições do Regulamento e do Contrato de Consultoria Especializada:*
>
> *a. prestar os serviços de consultoria especializada, com o objetivo de dar suporte e subsidiar o Gestor nas atividades de análise e seleção dos Ativos Alvo a integrarem a carteira do Fundo;*
>
> *b. auxiliar o Gestor na identificação, seleção, avaliação, aquisição, acompanhamento e alienação dos Ativos Alvo, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;*
>
> *c. prospectar e recomendar ao Gestor a aquisição e/ou alienação de Ativos Alvo;*
>
> *d. auxiliar o Gestor no monitoramento dos Ativos Alvo;*
>
> *e. auxiliar o Gestor na celebração dos negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; e*
>
> *f. auxiliar o Administrador e o Gestor no controle e na supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros."*
>
> *(...)*
>
> ***8.26.** Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação de cada Cotista."*
>
> *(...)*

"Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

17.4. *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 e ao Administrador 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 administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração / gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador 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 Potencial Conflito de Interesse

17.5. *O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou suas Pessoas Vinculadas, entre o Fundo e o Gestor ou suas Pessoas Vinculadas e/ou entre o Fundo e o Consultor Especializado ou suas Pessoas Vinculadas, que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação*

prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas."

"Risco de Pessoas Vinculadas

17.6. *O Administrador e o Consultor Especializado possuem pessoas ligadas entre si em seus quadros societários, uma vez que parte dos sócios da Administradora também detêm participação societária em cotas do Consultor Especializado, situação esta que é considerada como um risco de conflito de interesses por envolver Pessoas Vinculadas."*

"Risco de não aprovação de conflito de interesses

17.7. *Exceto pela contratação do Consultor Especializado, considerada aprovada pelos Investidores no ato da assinatura do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento do Fundo, poderá haver a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da eventual aquisição de Ativos Alvo em eventual situação de conflito de interesses (a) cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada do Administrador e/ou do Gestor; ou (b) que possuam direta ou indiretamente como parte, incluindo por meio da distribuição e/ou estruturação, o Administrador, o Gestor e/ou sociedades de seu grupo econômico (incluindo fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades), o Administrador e o Gestor, submeterão a questão a Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição não seja aprovada, a aquisição não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados pelo Gestor em outros Ativos Alvo e /ou Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes aos Ativos Alvo em eventual situação de conflito de interesses ou, ainda, com condições comerciais tal qual as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo."*
(...)

"Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

17.15. *Conforme aplicável, os Ativos poderão conter em seus*

documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, ao Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, conforme divulgada de tempos em tempos na documentação da respectiva oferta realizada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Consultor Especializado ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato."

(...)

"Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

***17.17.** 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, doa Gestor, do Consultor Especializado, do Coordenador Líder, de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. A lei n° 13.874, de 20 de setembro de 2019, alterou o Código Civil 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 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 cumpridos 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 (1) exigida por qualquer um dos seus credores; (2) determinado por decisão da assembleia; ou (3) determinado 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."

(...)

"Risco do impacto da pandemia do COVID-19

17.29. *O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais.*

17.29.1. *As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo.*

17.29.2. *Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Alvo, os Ativos de Liquidez, os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta e a manutenção do Fundo.*

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO TÊM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR TAIS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO

GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC"

3. Alterar o Regulamento do Fundo para que passe a constar as seguintes definições, sendo certo que a contratação do referido prestador de serviço será ratificado oportunamente por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas:

"Consultor Especializado"	Significa o **ASSET BANK AGRONEGOCIO LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rodrigo Fernando Grillo, nº 207, CEP 14801-534, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.074.568/0001-10, que prestará os serviços de consultoria especializada para o Fundo, assessorando na análise, seleção e avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme especificado no Contrato de Consultoria a ser celebrado com o Fundo.
"Contrato de Consultoria Especializada"	Significa o *"Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada"* a ser celebrado entre o Fundo, a Administradora e o Consultor Especializado.
"Pessoas Vinculadas"	Significa, nos termos do Artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, e do Artigo 55 da Instrução CVM 400, os Investidores que sejam: (i) administradores ou controladores do Coordenador Líder, do Gestor, do Consultor Especializado, do Administrador, do Fundo ou outras pessoas vinculadas à Oferta bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder, do Gestor, do Consultor Especializado, e do Administrador; (ii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, do Gestor, do Consultor Especializado, e do Administrador que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, ao Gestor, ao Consultor Especializado, ou ao Administrador desde que diretamente envolvidos na Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, o Gestor, o Consultor Especializado, o Administrador ou o Fundo contrato

	de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor, pelo Consultor Especializado, pelo Administrador ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "iv" acima; e (vii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.
"Resolução CVM 35/21"	Significa a Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, ou qualquer normativo que venha a substituí-la.
"Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento"	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Investidor quando da subscrição das Cotas.

4. Aprovar consolidação do Regulamento do Fundo, constante do Anexo I do presente instrumento.

5. Autorizar os diretores do Administrador a tomarem todas as medidas necessárias para formalização das aprovações aqui descritas.

Os termos utilizados neste instrumento iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento do Fundo.

Fica dispensado o registro deste instrumento, incluindo seu anexo, em cartório de títulos e documentos, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, da Instrução da CVM nº 615, de 2 de outubro de 2019, e do Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN.

Este instrumento poderá ser assinado utilizando-se o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, sendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático reconhecida como válida e plenamente eficaz. Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado eletronicamente e será publicado na CVM.

São Paulo, 28 de outubro de 2022.

AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Eli Françoso Tassim
CPF: 315.873.688-89
Cargo: Diretor

Nome: Vitor Peredo Moscatelli
CPF: 332.506.578-32
Cargo: Diretor

AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/ME nº 40.434.681/0001-10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 44.585.001/0001-10

Anexo I

REGULAMENTO DO
ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO

AZUMI_FIAGRO_-_FII_IPA_(28_10_22).pdf

Documento número #efcbebd9-45a4-4464-ae32-a4971c82cf1e

Hash do documento original (SHA256): cb05f8ef4bae9e3e627824f2b480ed06275b9dadc3d1b484725fa0888a844d31

Hash do PAdES (SHA256): 77ac20254c2a3fc5c77bf2e3e9d569f24f99e7eccacd96b1441965e4c1f133e0

Assinaturas

Vitor Peredo Moscatelli

CPF: 332.506.578-32

Assinou como representante legal em 28 out 2022 às 17:43:30

Emitido por AC ONLINE RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 02 dez 2022

Eli Françoso Tassim

CPF: 315.873.688-89

Assinou como representante legal em 28 out 2022 às 17:27:01

Emitido por AC ONLINE RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 14 jan 2024

Log

28 out 2022, 17:26:09	Operador com email cecilia.kuntz@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a criou este documento número efcbebd9-45a4-4464-ae32-a4971c82cf1e. Data limite para assinatura do documento: 27 de novembro de 2022 (17:25). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
28 out 2022, 17:26:15	Operador com email cecilia.kuntz@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a adicionou à Lista de Assinatura: vitor.moscatelli@azumidtvm.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vitor Peredo Moscatelli e CPF 332.506.578-32.
28 out 2022, 17:26:15	Operador com email cecilia.kuntz@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a adicionou à Lista de Assinatura: eli.tassim@azumidtvm.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eli Françoso Tassim e CPF 315.873.688-89.
28 out 2022, 17:27:01	Eli Françoso Tassim assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 315.873.688-89. IP: 201.48.230.193. Componente de assinatura versão 1.395.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
28 out 2022, 17:43:31	Vitor Peredo Moscatelli assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 332.506.578-32. IP: 200.100.194.146. Componente de assinatura versão 1.395.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

28 out 2022, 17:43:31	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número efcbebd9-45a4-4464-ae32-a4971c82cf1e.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, 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 e deve ser considerado parte do documento nº efcbebd9-45a4-4464-ae32-a4971c82cf1e, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

ANEXO III

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER
REFERENTE ÀS INFORMAÇÕES PRESTADAS NO PROSPECTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério do Estado da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas"), da 1ª (Primeira) emissão ("Oferta" e "Primeira Emissão", respectivamente) do **ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 44.585.001/0001-10 ("Fundo"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta que integram o prospecto preliminar e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto"), e nas suas respectivas datas de divulgação, suficiente, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) O Coordenador Líder declara, ainda, que (a) o Prospecto contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes aos investimentos do Fundo e quaisquer outras informações relevantes; bem como que (b) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 400; e o Prospecto Preliminar foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400.

São Paulo, 17 de agosto de 2022.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Na qualidade de Coordenador Líder da Oferta

Nome: José Ricardo Pinheiro	Nome: Aparecido de Sousa Lima
Cargo: Diretor de Riscos e Compliance	Cargo: Diretor de Operações

Clicksign c17e385e-3593-425e-9e9f-18fd10b3aa49

AZUMI FIAGRO-FII - DECLARAÇÃO DE VERACIDADE COORDERNADOR LÍDER.pdf

Documento número #c17e385e-3593-425e-9e9f-18fd10b3aa49

Hash do documento original (SHA256): d5eb3f1637f2563816c2ada184b4bd20ca148f7e26fc2b65f48a0e9bb00e103d

Hash do PAdES (SHA256): 9325522ead83b121b62b4b9553727389ec3b1d98cdad9526de14a0979e5ce1f0

Assinaturas

José Ricardo Pinheiro

CPF: 153.095.018-00

Assinou em 17 ago 2022 às 10:29:57

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 out 2024

Aparecido de Sousa Lima

CPF: 300.735.288-62

Assinou em 17 ago 2022 às 16:44:33

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 27 jan 2023

Log

17 ago 2022, 10:19:13	Operador com email victor.santos@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a criou este documento número c17e385e-3593-425e-9e9f-18fd10b3aa49. Data limite para assinatura do documento: 16 de setembro de 2022 (10:14). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
17 ago 2022, 10:19:14	Operador com email victor.santos@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a adicionou à Lista de Assinatura: jose.pinheiro@terrainvestimentos.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 José Ricardo Pinheiro.
17 ago 2022, 10:19:14	Operador com email victor.santos@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a adicionou à Lista de Assinatura: asousa@terrainvestimentos.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 Aparecido de Sousa Lima.
17 ago 2022, 10:29:57	José Ricardo Pinheiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 153.095.018-00. IP: 179.191.97.19. Componente de assinatura versão 1.340.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
17 ago 2022, 16:44:33	Aparecido de Sousa Lima assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 300.735.288-62. IP: 179.191.97.19. Componente de assinatura versão 1.340.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

17 ago 2022, 16:44:33	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c17e385e-3593-425e-9e9f-18fd10b3aa49.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, 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 e deve ser considerado parte do documento nº c17e385e-3593-425e-9e9f-18fd10b3aa49, 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 DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR
REFERENTE ÀS INFORMAÇÕES PRESTADAS NO PROSPECTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MINUTA DA DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.213, de 27 de outubro de 2021, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Rubens Gomes Bueno, 691, Conjunto 131, Várzea de Baixo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério do Estado da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 40.434.681/0001-10, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas e agroindustriais, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 44.585.001/0001-10 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (Primeira) emissão do Fundo ("Primeira Emissão" e "Oferta", respectivamente), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), bem como do item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400, **DECLARAR** que: **(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; **(ii)** o prospecto preliminar e prospecto definitivo da Oferta, incluindo seus anexos ("Prospecto"), contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(iii)** o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 400 e a Instrução da CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e **(iv)** as informações contidas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são ou serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 16 de agosto de 2022.

AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Na qualidade de Administradora do Fundo

Nome: ELI FRANÇOSO TASSIM	Nome: VITOR PEREDO MOSCATELLI
Cargo: DIRETOR	Cargo: DIRETOR

Clicksign bf216391-0973-4605-967b-97b57e37af45

AZUMI_FIAGRO-FII_-_DECLARAÇÃO_DE_VERACIDADE_DO_ADMINISTRADOR_16.08.2022.pdf

Documento número #bf216391-0973-4605-967b-97b57e37af45

Hash do documento original (SHA256): 0ff0e5df7fc255df198e70cbd41328bbdb6252a9f918a0f0c6f65ab6947cc640

Hash do PAdES (SHA256): a4047288b5bc201f60b2c210ab2e8f13836bf4363141240354da0350c5343fba

Assinaturas

Vitor Peredo Moscatelli

CPF: 332.506.578-32

Assinou como representante legal em 16 ago 2022 às 16:23:53

Emitido por AC ONLINE RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 02 dez 2022

Eli Françoso Tassim

CPF: 315.873.688-89

Assinou como representante legal em 17 ago 2022 às 09:25:39

Emitido por AC ONLINE RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 14 jan 2024

Log

16 ago 2022, 16:17:10	Operador com email cecilia.kuntz@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a criou este documento número bf216391-0973-4605-967b-97b57e37af45. Data limite para assinatura do documento: 15 de setembro de 2022 (16:15). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
16 ago 2022, 16:17:11	Operador com email cecilia.kuntz@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a adicionou à Lista de Assinatura: vitor.moscatelli@azumidtvm.com.br, para assinar como representante legal, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vitor Peredo Moscatelli e CPF 332.506.578-32.
16 ago 2022, 16:17:11	Operador com email cecilia.kuntz@azumidtvm.com.br na Conta b8364f35-05fd-482c-b9bf-1e06d7edca3a adicionou à Lista de Assinatura: eli.tassim@azumidtvm.com.br, para assinar como representante legal, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eli Françoso Tassim e CPF 315.873.688-89.
16 ago 2022, 16:23:54	Vitor Peredo Moscatelli assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 332.506.578-32. IP: 201.48.230.193. Componente de assinatura versão 1.338.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

17 ago 2022, 09:25:39	Eli Françoso Tassim assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 315.873.688-89. IP: 201.48.230.193. Componente de assinatura versão 1.339.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
17 ago 2022, 09:25:39	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número bf216391-0973-4605-967b-97b57e37af45.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, 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 e deve ser considerado parte do documento nº bf216391-0973-4605-967b-97b57e37af45, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

MINUTAS DO PEDIDO DE RESERVA E BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V.1

MINUTA DO PEDIDO DE RESERVA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MINUTA DO PEDIDO DE RESERVA PARA A DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 44.585.001/0001-10
Código ISIN: BRAAGRCTF009
Código de Negociação das Cotas na B3: AAGR11

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Pedido de Reserva ("Pedido de Reserva") referente à oferta pública de cotas, ("Cotas") da 1ª (primeira) emissão do **ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, ("Oferta", "Primeira Emissão" e "Fundo", respectivamente), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), tendo como administrador a **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas 17007, Torre Alpha, 13º andar, São Paulo – SP, CEP 04730-090, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.434.681/0001-10 ("Administrador") e, como instituição líder responsável pela Oferta, a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13 e ("Coordenador Líder").

Este Pedido de Reserva é destinado aos potenciais investidores das [ ] Cotas

Constituição e Autorização	O Fundo foi constituído em 2 de dezembro de 2021, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Azumi 7 Fundo de Investimento Imobiliário", pelo qual o Administrador aprovou, dentre outras matérias, (i) a constituição do Fundo; e (ii) o regulamento do Fundo ("Regulamento"). Depois, nos termos do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Fundo, datado em 18 de agosto de 2022, o Administrador (i) alterou a denominação do Fundo para **ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**; (ii) reformou e consolidou o Regulamento; (iii) aprovou a primeira distribuição pública de Cotas; (iv) aprovou a contratação do Gestor; (v) aprovou a contratação do Coordenador Líder da Oferta, nos termos do contrato de distribuição celebrado entre o Fundo e o Administrador, com a interveniência do Gestor.

MINUTA

Montante Mínimo da Oferta	O montante mínimo correspondente a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) para a manutenção da Oferta.
Montante Total da Oferta	O Montante Total da Oferta é de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, perfazendo um montante de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem prejuízo da colocação das eventuais Cotas Adicionais, conforme disposto no item 5.6 deste Prospecto Preliminar. O Preço de Subscrição e integralização de cada Cota será de R$ 102,00 (cento e dois reais), que corresponde ao Preço de Emissão das Cotas, equivalente a R$ 100,00 (cem reais) por cota, acrescido da comissão de distribuição variável.
Comissão de Distribuição Variável	É o valor a ser pago ao Coordenador Líder a título de comissão pela distribuição das cotas, calculado sobre o montante total da Oferta captado pelo Coordenador Líder e/ou seus mandatados, e efetivamente subscrito pelos Investidores.
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Nessa hipótese, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá encerrar a Oferta e as Cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador.
Quantidade de Cotas da Oferta	Serão emitidas até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas.
Cotas Adicionais	Até 20%, ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas adicionais.
Preço de Subscrição	R$ 102,00 (cento e dois reais) por Cota.
Aplicação Mínima Inicial	R$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas
Coordenador Líder	**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13.

MINUTA

Administrador	**AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas 17007, Torre Alpha, 13º andar, São Paulo – SP, CEP 04730-090, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.434.681/0001-10.
Gestor	**OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS S.A**., instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.600, conj. 51, CEP 04.543-000, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.916.849/0001-26.
Custodiante	**AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de custodiante dos Ativos integrantes da Carteira, responsável pela custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira, escrituração das Cotas e registro da titularidade das Cotas.
Consultor Especializado	**ASSET BANK AGRONEGÓCIO LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rodrigo Fernando Grillo, nº 207, CEP 14801-534, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.074.568/0001-10.
Escriturador	Significa o Administrador, acima qualificado.
Público Alvo da Oferta	O Fundo destina-se investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais.
Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Cotas, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no Artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Gestor e do Coordenador Líder da Oferta, observado que o Coordenador Líder da Oferta deverá assegurar: (i) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

MINUTA

	Ainda, a despeito das eventuais relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo, em hipótese alguma serão consideradas tais relações na ordem de alocação dos Investidores, razão pela qual o procedimento de alocação de pedidos seguirá de forma igualitária e sucessiva, de modo que as Cotas serão alocadas uma a uma, de forma sequencial, a cada pedido feito pelos Investidores, e assim, à medida que os investidores forem tendo suas intenções de investimento atendidas, passam a não ser mais considerados na sequência de alocação igualitária e sucessiva da Oferta.
Taxa de Administração	Pela prestação dos serviços de gestão, administração, consultoria especializada, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo prestados pelo Administrador e pelo Gestor, conforme o caso, o Fundo pagará Taxa de Administração anual correspondente a 2,9% (dois inteiros e nove décimos por cento) ao ano.
Taxa de Performance	Não será cobrada taxa de performance.
Publicidade e Disponibilização dos Documentos da Oferta	Todas as informações relevantes relacionadas à Oferta, em especial o Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e o Aviso ao Mercado serão veiculados na página: (i) do Coordenador Líder: https://www.terrainvestimentos.com.br/ofertas-publicas/ (neste site clicar em "*Asset Bank Agronegócios Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO – Imobiliário*" e selecionar a opção "Aviso ao Mercado" ou "Prospecto Preliminar", de acordo com o documento que deseja acessar).

Os termos iniciados em letra maiúscula, quando não definidos de maneira diversa neste Pedido de Reserva, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento ou no Prospecto Preliminar.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO SEU GESTOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTIRBUÍDAS.

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DO PROSPECTO PRELIMINAR.

MINUTA

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.
QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR

1. Nome Completo/Razão Social	2. CPF/CNPJ	
3. Nome do representante legal (se houver)		
4. Documento de Identidade	5. Órgão Emissor	6. CPF
7. Nº Banco	8. Nº Agência	9. Nº Conta corrente

DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS À OFERTA
O Investidor declara que: 10. [ ] é **Pessoa Vinculada**, enquadrada em uma das seguintes qualificações: (i) administrador e/ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador e/ou controlador do Gestor; (iii) administrador e/ou controlador do Coordenador Líder; (iv) pessoa jurídica do próprio Gestor, diretamente ou por meio de fundos de investimentos exclusivos; (v) sócios, diretores ou membros da equipe-chave da gestão do Fundo, desde que vinculados ao Gestor e que sejam pessoas naturais domiciliadas no Brasil; ou (vi) pessoa jurídica, sediada no Brasil ou no exterior, que estejam ligadas ao mesmo grupo econômico do Gestor, excetuadas as empresas coligadas; (vii) outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo empregados, agentes autônomos, operadores e demais prepostos das instituições diretamente envolvidas na emissão, suporte operacional e distribuição das Cotas; ou (viii) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens anteriores, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.
CONDIÇÕES DA RESERVA **(considerando Preço de Subscrição das Cotas, correspondente a [•])**

11. Classe de Cotas Única	12. Quantidade de Cotas	13. Valor do Pedido de Reserva (R$):

14. Desejo condicionar minha aceitação:

[ ] À colocação do Montante Total da Oferta, até o término da Oferta.

[ ] À colocação de montante equivalente a R$ [•] ([•]), até o término da Oferta, que deverá ser igual ou superior ao Montante Mínimo do Investidor. Ciente do Montante Mínimo da Oferta e implementada esta condição, desejo adquirir a totalidade das Cotas correspondentes indicadas acima.

MINUTA

[ ] À colocação de montante equivalente a R$ [●] ([●]), até o término da Oferta, que deverá ser igual ou superior ao Montante Mínimo do Investidor. Ciente do Montante Mínimo da Oferta e implementada esta condição, desejo adquirir a proporção das Cotas estipulada por mim acima, considerando que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta.

[ ] Não desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta.

FORMAS DE PAGAMENTO

15. Não há necessidade de depósito do valor do investimento no ato da reserva

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

16. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da Oferta.

No ato da subscrição de Cotas, o subscritor (**i**) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco; e (**ii**) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as cotas por ele subscritas em requerimentos de integralização que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento e do Boletim de Subscrição.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Pedido de Reserva, se for o caso, e no ato de sua adesão ao Boletim de Subscrição. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, à vista, conforme previsto nos Boletins de Subscrição.

Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas ao Gestor no Período de Colocação, mediante o recebimento de Pedidos de Reserva. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas considerando o Montante Total da Oferta, não será permitida a colocação, pelo Coordenador Líder e/ou pelos Participantes Especiais, de Cotas junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas sendo as respectivas intenções de investimento automaticamente canceladas nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O Período de Colocação das Cotas encerrar-se-á em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que: (a) após a captação do Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, conforme acordado com o Gestor, poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta; e (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180° (centésimo octogésimo) dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada.

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

17. Declaro, para todos os fins, que:

MINUTA

(i) Tive amplo acesso a todas as informações que julguei necessárias e suficientes para embasar a minha decisão de adquirir as Cotas, e que tais informações não constituíram em hipótese alguma, sugestão de investimento nas Cotas, nem garantia de resultado;

(ii) Este Pedido de Reserva é irrevogável e irretratável, exceto nas hipóteses aqui previstas, nas quais posso desistir do Pedido de Reserva;

(iii) Obtive cópia do Prospecto Preliminar, do Regulamento, do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, anexo a este Pedido de Reserva como Anexo I, e tenho conhecimento integral dos termos e condições de todos os documentos da Oferta. Tenho conhecimento da forma de obtenção do Prospecto Preliminar, inclusive por meio eletrônico, nos websites;

(iv) Estou ciente que o presente instrumento não substitui os documentos da Oferta, os quais devo subscrever, conforme necessário, sob pena de comprometer minha participação na Oferta;

(v) Tenho conhecimento do inteiro teor do Boletim de Subscrição;

(vi) Estou ciente de que uma vez subscrito o valor indicado no Boletim de Subscrição, a totalidade dos recursos por mim disponibilizados serão utilizados na subscrição e integralização das Cotas que foram subscritas;

(vii) Os recursos utilizados para a integralização das Cotas não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(viii) Tenho plena ciência de que o Coordenador Líder da Oferta pode ter relacionamento comercial com o Fundo, o Gestor e o Administrador e está sendo remunerado em relação à Oferta e não tem qualquer objeção a este fato;

(ix) Tenho conhecimento do risco de a remuneração do Fundo ser negativamente afetada em decorrência de eventual alteração na legislação tributária aplicável sobre títulos e valores mobiliários e que sempre receberei o valor líquido das Cotas. Por conseguinte, isento o Coordenador Líder da Oferta de toda e qualquer responsabilidade face a perdas ou prejuízos que eu venha a incorrer em função de alteração na tributação incidente sobre as Cotas;

(x) Isento o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos de qualquer natureza, inclusive lucros cessantes, que venha a incorrer em virtude de eventual impossibilidade de aquisição das Cotas;

(xi) Estou ciente de que na data do recebimento da cópia do Regulamento do Fundo e do Prospecto Preliminar, o Administrador e o Consultor Especializado possuem pessoas ligadas entre si em seus quadros societários, uma vez que parte dos sócios do Administrador também detêm

MINUTA

participação societária em cotas do Consultor Especializado, situação esta que é considerada como um risco de conflito de interesses por envolver pessoas vinculadas; e

(xii) Possuo poderes necessários para outorgar ao Coordenador Líder da Oferta como meu procurador, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar os documentos necessários a fim de efetivar o investimento por mim indicado neste instrumento, incluindo, mas não se limitando, ao Boletim de Subscrição.

Nessas condições e termos, obrigo-me, de modo irrevogável e irretratável, a adquirir as Cotas, por meio do procedimento e/ou dos documentos que me sejam indicados pelo Coordenador Líder da Oferta, no prazo por este determinado, sob pena de responder pelos prejuízos causados em razão de eventual mora e/ou inadimplemento de minhas obrigações.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

18. Assinatura do Investidor: _____ Local e Data _____ Investidor ou Representante Legal	19. Carimbo e assinatura do Coordenador Líder da Oferta: _____ Local e Data _____ Asset Bank Agronegócios Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Fiagro - Imobiliário
Testemunha: _____ Nome: CPF:	Testemunha: _____ Nome: CPF:

MINUTA

ANEXO I

TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO DO ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO

Nome do Investidor			CPF / CNPJ	
Endereço			Nº	Complemento
Cidade	Estado	CEP	País	
Nº do Banco	Nº da Agência	Nº da Conta	Valor Subscrito (R$)	
E-mail			Telefone / Fax	

Pelo presente Termo de Ciência de Risco e Adesão ("Termo de Adesão") e para todos os fins de direito, o Investidor abaixo assinado adere, expressamente, aos termos do regulamento do **ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO - IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 44.585.001/0001-10 ("**Regulamento**" e "**Fundo**", respectivamente), administrado por **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários na categoria de administração fiduciária, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas 17007, Torre Alpha, 13º andar, São Paulo – SP, CEP 04730-090, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.434.681/0001-10, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador").

O Investidor declara que recebeu gratuitamente cópia do Regulamento do Fundo e do prospecto de distribuição pública das Cotas da primeira emissão do Fundo, tanto em sua versão preliminar, quanto definitiva ("Prospecto"), leu o inteiro teor dos referidos documentos e compreendeu os seus termos e condições, bem como conhece e reconhece como válidas e obrigatórias as suas normas, aderindo formalmente, neste ato, às suas disposições, concordando integralmente com todos os seus termos e condições.

Exceto se definido de outra forma no presente Termo de Adesão, os termos e expressões empregados neste Termo de Adesão têm os mesmos sentidos respectivamente designados a eles no Regulamento ou no Prospecto, conforme aplicável.

O Investidor declara adicionalmente que:

(i) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta e que são capazes de assumir tais riscos;

(ii) teve amplo acesso às informações que julgou necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas normalmente fornecidas no Regulamento e no Prospecto;

(iii) está ciente da Política de Investimento, composição da carteira e dos objetivos do Fundo, da Taxa de Administração, conforme estabelecida no Capítulo Quinto do Regulamento, e do grau de risco desse tipo de aplicação financeira em função das características de seus ativos, tal como disposto no Capítulo Sexto do Regulamento, estando ciente ainda de que poderá ocorrer perda total do capital investido no Fundo;

(iv) está ciente de que o Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado;

(v) a Política de Investimento e composição de carteira do Fundo e os riscos aos quais o Fundo está sujeito estão de acordo com a sua situação financeira, seu perfil de risco e sua estratégia de investimento;

(vi) tem ciência de que o objetivo do Fundo não representa garantia de rentabilidade e de que eventual existência de rentabilidade/performance de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador não representa garantia de resultados futuros para o Fundo e seus Cotistas;

(vii) está ciente de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo e que poderá ocorrer perda do capital investido, em decorrência das estratégias de investimento do Fundo e do risco intrínseco aos ativos que compõem a carteira do Fundo, e que em caso de patrimônio líquido negativo, ocasionado por uma perda de capital, poderá haver necessidade de aporte de recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo;

(viii) está ciente que a Oferta não é destinada a Investidores que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários, tendo em vista a natureza dos ativos objeto de investimento pelo Fundo, conforme previsto no Regulamento, bem como tendo em vista que os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais podem ter pouca liquidez no mercado;

(ix) tem ciência dos fatores de risco decorrentes do investimento no Fundo descritos no Capítulo Décimo Sétimo do Regulamento, dentre os quais destacam-se, exemplificativamente, risco de concentração da Carteira do Fundo, de liquidez reduzida das Cotas e liquidez dos ativos do Fundo;

(x) está ciente de que as operações do Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, Custodiante, ou dos demais prestadores de serviços do Fundo e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC);

(xi) tem ciência de que as Cotas deverão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED; ou (ii) por outras formas de transferências de recursos admitidas pelo Banco Central;

(xii) está ciente de que não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento do Fundo descrita em seu Regulamento, o Administrador e o Gestor não se responsabilizarão por eventuais

perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua Política de Investimento, em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo, respondendo, no entanto, na esfera de suas respectivas competências, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do fundo ou às disposições regulamentares aplicáveis;

(xiii) tomou ciência da possibilidade de alteração do Regulamento em decorrência de normas legais ou regulamentares, ou de determinação da CVM, independentemente de realização de Assembleia Geral, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472");

(xiv) está ciente de que todas as informações relevantes do Fundo serão divulgadas, com destaque, na página da rede mundial de computadores do Administrador do Fundo;

(xv) está ciente de que a Oferta, as Cotas e a atuação do Administrador e do Gestor estão sujeitos ao disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e na Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

(xvi) está ciente de que as deliberações da Assembleia Geral dos Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, formalizada por escrito, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, sem necessidade de reunião dos Cotistas, nos termos descritos no Regulamento do Fundo;

(xvii) ter ciência de que, no exercício de suas atividades, o Administrador e o Gestor têm poderes para praticar todos os atos necessários à administração e gestão da carteira de ativos do Fundo, respectivamente, observado o disposto no Regulamento e na legislação vigente, podendo definir como atuar dentro das possibilidades e dos parâmetros de mercado;

(xviii) ter ciência da possibilidade de utilização, pelo Administrador, de correspondência eletrônica para realização de convocação, conforme estabelece a legislação aplicável e o Regulamento;

(xix) está ciente de sua responsabilidade pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador e o Gestor de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão dessas declarações;

(xx) autoriza expressamente o Administrador a fornecer ao Gestor cópia de toda sua documentação cadastral, bem como de toda e qualquer informação relativa ao Fundo, aos salvos e às movimentações financeiras por ele solicitadas;

(xxi) tem ciência de que o Administrador, o Gestor, o Custodiante, ou os demais prestadores de serviços, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, serão responsáveis por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo;

MINUTA

(xxii) está ciente de que o Fundo arcará com as despesas decorrentes dos serviços prestados pelo Administrador, Gestor, Custodiante e outros prestadores de serviços necessários para viabilizar as operações do Fundo;

(xxiii) está ciente de sua obrigação de manter sua documentação pessoal atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de amortizações das Cotas de sua titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;

(xxiv) tem pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 03 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 e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;

(xxv) está ciente de sua obrigação de prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por ele solicitadas;

(xxvi) os recursos que serão utilizados na integralização das Cotas que subscreveu não são oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro; e

(xxvii) compreende que, não obstante a manutenção, por parte do Administrador e do Gestor, de sistema de gerenciamento de riscos, não é possível eliminar o risco de perdas para o Fundo e para os Cotistas do Fundo, não podendo o Administrador, o Gestor ou qualquer de suas respectivas partes relacionadas serem responsabilizados por qualquer depreciação ou perda no valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela liquidez das Cotas do Fundo ou dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da eventual liquidação do Fundo.

O Investidor declara ter aderido ao inteiro teor do Regulamento, sobre o qual não tem qualquer dúvida.

[Finalmente, o Investidor indica seu representante identificado abaixo, o qual será responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador]:

Nome: [•]
Endereço: [•]
Telefone: [•]
E-mail: [•]

[São Paulo], [•] de [•] de [•].

Denominação social do investidor / Nome do investidor: [•]
Nomes e cargos dos representantes legais, se aplicável: [•]
CNPJ / CPF: [•]
E-mail: [•] _____

MINUTA

[•]

ANEXO II

MODELO DE PROCURAÇÃO
[CONFORME APLICÁVEL]

Por este instrumento particular de procuração, o [Sr(a). **[NOME]**, [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [completar], Estado de [completar], na [completar], portador do Documento de Identidade "RG" nº [completar] e inscrito no CPF/ME nº [completar]] {ou} [**[RAZÃO SOCIAL]**, com sede na cidade [completar], Estado [completar], na [completar], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [completar], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s]] ("Outorgante") nomeia e constitui, de forma irrevogável e irretratável, até o término do Período de Investimento do Fundo e suas prorrogações, o **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas 17007, Torre Alpha, 13º andar, São Paulo – SP, CEP 04730-090, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23] {ou} [**[RAZÃO SOCIAL]**, com sede na cidade [completar], Estado [completar], na [completar], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [completar], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s]] ("Outorgado"), representado nos termos do seu estatuto social, como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para, em seu nome:

(i) observadas as condições por mim indicadas no pedido de reserva celebrado em [•] de [•] de 2022 ("Pedido de Reserva"), subscrever cotas ("Cotas") da primeira emissão do ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO - IMOBILIARIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 44.585.001/0001-10 ("Fundo"), distribuídas no âmbito da oferta pública realizada no mercado brasileiro, coordenada pela TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., podendo o Outorgado assinar todo e qualquer documento relativo à subscrição de Cotas, incluindo, sem limitação, o *(a)* termo de adesão ao regulamento e ciência de risco do Fundo; e o *(b)* boletim de subscrição de Cotas do Fundo;

(ii) re-ratificar o Pedido de Reserva, nas mesmas condições, termos e para a mesma quantidade de Cotas por mim indicadas no Pedido de Reserva, em decorrência de eventuais ajustes, desde que não seja em decorrência de alterações materiais nas condições da Oferta.

Esta procuração ficará válida até a data o Prazo de Duração do Fundo.

[local], [dia] de [mês] de 2022.

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO INVESTIDOR]

MINUTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V.2

MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 44.585.001/0001-10

Código ISIN – BRAAGRCTF009

Código de Negociação das Cotas na B3: AAGR11

Nº

Características do Emissor

ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob nº 44.585.001/0001-10 ("Fundo"), administrador pela **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas 17007, Torre Alpha, 13º andar, São Paulo – SP, CEP 04730-090, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.434.681/0001-10, devidamente autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme Ato Declaratório nº 19.213, de 27 de outubro de 2021 ("Administrador") e gerido por **OURO PRETO GESTAO DE RECURSOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, 1.600, conjunto 51, CEP 04.543-000, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.916.849/0001-26 ("Gestor").

Características da Emissão

Primeira emissão e distribuição pública de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, todas com preço de subscrição de R$ 102,00 (cento e dois reais) resultando no valor total de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar as eventuais Cotas Adicionais ("Oferta"). A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13 e ("Coordenador Líder").

Na hipótese de excesso de demanda dos Investidores pelas Cotas, o Administrador poderá, em conjunto com o Coordenador Líder, optar por acrescer a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas Adicionais, nos termos do Artigo 14, §2°, da Instrução CVM 400 ("Cotas Adicionais").

Cada investidor irá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas no âmbito da Oferta, totalizando desembolso mínimo por investidor de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Montante Mínimo por Investidor").

A manutenção da Oferta e início das atividades do Fundo estão condicionados à subscrição de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, conforme decidido pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor. Caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, esta será automaticamente cancelada e as Cotas não colocadas serão canceladas.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Boletim de Subscrição, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo da Oferta.

MINUTA

Qualificação do Subscritor

Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Nacionalidade		Documento de Identidade		Órgão emissor	
Endereço				Nº	Complemento
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	
E-mail			Telefone / Fax		
Campo de preenchimento exclusivo para representante(s) legal(is) ou procurador(es) do Subscritor					
Nome do representante legal ou procurador (se houver)				CPF	
E-mail			Telefone / Fax		
Campo de preenchimento exclusivo para representante no País nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14					
Razão Social do Representante			CNPJ/ME		
Endereço				Nº	Complemento
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	
Banco indicado para crédito de rendimentos			Nº do Banco	Nº da Agência	Nº da Conta
É Pessoa Vinculada (abaixo definida): ☐ Sim ☐ Não					

Cotas Subscritas

Classe	**Preço Unitário Inicial de Emissão**
Única	R$ 100,00 (cem reais)
Total de Cotas subscritas	**Valor Total (em R$)**
( )	R$ (reais)

Condições de Adesão à Oferta

Desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta:

( ) À colocação do valor total da distribuição, até o término da Oferta;

MINUTA

( ) À colocação de montante equivalente a R$( ), até o término da Oferta, observado o Montante Mínimo do Investidor. Ciente do Montante Mínimo da Oferta e implementada esta condição, desejo adquirir a totalidade da Cotas indicadas acima.

( ) À colocação de montante equivalente a R$( ), até o término da Oferta observado o Montante Mínimo do Investidor. Ciente do Montante Mínimo da Oferta e implementada esta condição, desejo adquirir a proporção das Cotas estipulada por mim acima, considerando que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta.

( ) Não desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta.

Forma de Integralização

( ) A integralização das Cotas ora subscritas ocorrerá à vista, pelo Preço de Subscrição, nos termos deste Boletim de Subscrição, devendo os recursos relativos a esta integralização estar disponíveis na conta corrente autorizada do Fundo indicada pelo Administrador, ou por meio do mercado de balcão operacionalizado pela B3, conforme o caso. O subscritor abaixo assinado compromete-se, de forma irrevogável e irretratável, a realizar a integralização das Cotas na quantidade e na forma acima indicadas, respondendo por todos os prejuízos causados ao Fundo pelo descumprimento da obrigação ora assumida.

Amortização das Cotas / Dados do Subscritor

Nº da Conta:	Nº do Banco:	Nº da Agência

Declarações do Subscritor

Declaro, para todos os fins, que:

(i) Tive amplo acesso a todas as informações que julguei necessárias e suficientes para embasar a minha decisão de adquirir as Cotas, e que tais informações não constituíram em hipótese alguma, sugestão de investimento nas Cotas, nem garantia de resultado;

(ii) Este Boletim de Subscrição é irrevogável e irretratável, exceto nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta;

(iii) Obtive cópia do Prospecto, do Regulamento e do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, anexo a este Boletim de Subscrição como Anexo I, e tenho conhecimento integral dos termos e condições de todos os documentos da Oferta. Tenho conhecimento da forma de obtenção do Prospecto, inclusive por meio eletrônico, nos websites;

(iv) Estou ciente de que uma vez subscrito o valor indicado no Boletim de Subscrição, a totalidade dos recursos por mim disponibilizados serão utilizados na subscrição e integralização das Cotas que foram subscritas;

(v) Os recursos utilizados para a integralização das Cotas não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

MINUTA

(vi) Tenho plena ciência de que o Coordenador Líder da Oferta pode ter relacionamento comercial com o Fundo, o Gestor e o Administrador, e está sendo remunerado em relação à Oferta e não tem qualquer objeção a este fato;

(vii) Tenho conhecimento do risco de a remuneração do Fundo ser negativamente afetada em decorrência de eventual alteração na legislação tributária aplicável sobre tais títulos e que sempre receberei o valor líquido das Cotas. Por conseguinte, isento o Coordenador Líder da Oferta de toda e qualquer responsabilidade face a perdas ou prejuízos que eu venha a incorrer em função de alteração na tributação incidente sobre as Cotas;

(viii) Isento o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos de qualquer natureza, inclusive lucros cessantes, que venha a incorrer em virtude de eventual impossibilidade de aquisição das Cotas; e

(ix) [ ]Sou **Pessoa Vinculada**, enquadrada, nos termos do Artigo 2º, inciso XII , da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, e do Artigo 55 da Instrução CVM 400, em uma das seguintes qualificações: (i) administradores ou controladores do Coordenador Líder, do Gestor, do Administrador, do Fundo ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder, do Gestor e do Administrador; (ii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, do Gestor e do Administrador que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, ao Gestor ou ao Administrador desde que diretamente envolvidos na Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, o Gestor, o Administrador ou o Fundo contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor, pelo Administrador ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "iv" acima; e (vii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Nessas condições e termos, obrigo-me, de modo irrevogável e irretratável, a adquirir as Cotas por meio do procedimento e/ou dos documentos que me sejam indicados pelo Coordenador Líder da Oferta, no prazo por este determinado, sob pena de responder pelos prejuízos causados em razão de eventual mora e/ou inadimplemento de minhas obrigações.

MINUTA

Declaro para todos os fins que: **(i)** estou de acordo com as cláusulas e demais condições expressas neste Boletim de Subscrição, e **(ii)** recebi e tenho conhecimento do inteiro teor do Prospecto da Oferta e do Regulamento do Fundo. _____ *Subscritor* (p.p. Coordenador Líder ou Instituição Participante da Oferta)	Assinatura e Carimbo do Coordenador Líder ou Instituição Participante da Oferta: _____ (Coordenador Líder ou Instituição Participante da Oferta)
Testemunhas _____ Nome: CPF:	 _____ Nome: CPF:

MINUTA

ANEXO I

TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO DO ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO - IMOBILIÁRIO

Nome do Investidor			CPF / CNPJ	
Endereço			Nº	Complemento
Cidade	Estado	CEP	País	
Nº do Banco	Nº da Agência	Nº da Conta	Valor Subscrito (R$)	
E-mail			Telefone / Fax	

Pelo presente Termo de Ciência de Risco e Adesão ("Termo de Adesão") e para todos os fins de direito, o Investidor abaixo assinado adere, expressamente, aos termos do regulamento do **ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO - IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 44.585.001/0001-10 ("**Regulamento**" e "**Fundo**", respectivamente), administrado por **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários na categoria de administração fiduciária, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas 17.007, Torre Alpha, 13º andar, CEP 04730-090, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.434.681/0001-10, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador").

O Investidor declara que recebeu gratuitamente cópia do Regulamento do Fundo e do prospecto de distribuição pública das Cotas da primeira emissão do Fundo, tanto em sua versão preliminar, quanto definitiva ("Prospecto"), leu o inteiro teor dos referidos documentos e compreendeu os seus termos e condições, bem como conhece e reconhece como válidas e obrigatórias as suas normas, aderindo formalmente, neste ato, às suas disposições, concordando integralmente com todos os seus termos e condições.

Exceto se definido de outra forma no presente Termo de Adesão, os termos e expressões empregados neste Termo de Adesão têm os mesmos sentidos respectivamente designados a eles no Regulamento ou no Prospecto, conforme aplicável.

O Investidor declara adicionalmente que:

(i) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta e que são capazes de assumir tais riscos;

(ii) teve amplo acesso às informações que julgou necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas normalmente fornecidas no Regulamento e no Prospecto;

(iii) está ciente da Política de Investimento, composição da carteira e dos objetivos do Fundo, da Taxa de Administração, conforme estabelecida no Capítulo Quinto do Regulamento, e

MINUTA

do grau de risco desse tipo de aplicação financeira em função das características de seus ativos, tal como disposto no Capítulo Sexto do Regulamento, estando ciente ainda de que poderá ocorrer perda total do capital investido no Fundo;

(iv) está ciente de que o Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado;

(v) a Política de Investimento e composição de carteira do Fundo e os riscos aos quais o Fundo está sujeito estão de acordo com a sua situação financeira, seu perfil de risco e sua estratégia de investimento;

(vi) tem ciência de que o objetivo do Fundo não representa garantia de rentabilidade e de que eventual existência de rentabilidade/performance de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador não representa garantia de resultados futuros para o Fundo e seus Cotistas;

(vii) está ciente de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo e que poderá ocorrer perda do capital investido, em decorrência das estratégias de investimento do Fundo e do risco intrínseco aos ativos que compõem a carteira do Fundo, e que em caso de patrimônio líquido negativo, ocasionado por uma perda de capital, poderá haver necessidade de aporte de recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo;

(viii) está ciente que a Oferta não é destinada a Investidores que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários, tendo em vista a natureza dos ativos objeto de investimento pelo Fundo, conforme previsto no Regulamento, bem como tendo em vista que os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais podem ter pouca liquidez no mercado;

(ix) tem ciência dos fatores de risco decorrentes do investimento no Fundo descritos no Capítulo Décimo Sétimo do Regulamento, dentre os quais destacam-se, exemplificativamente, risco de concentração da Carteira do Fundo, de liquidez reduzida das Cotas e liquidez dos ativos do Fundo;

(x) está ciente de que as operações do Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, Custodiante, ou dos demais prestadores de serviços do Fundo e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC);

(xi) tem ciência de que as Cotas deverão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED; ou (ii) por outras formas de transferências de recursos admitidas pelo Banco Central;

(xii) está ciente de que não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento do Fundo descrita em seu Regulamento, o Administrador e o Gestor não se responsabilizarão por eventuais perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua Política de Investimento, em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo, respondendo, no entanto, na esfera de suas respectivas competências, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do fundo ou às disposições regulamentares aplicáveis;

MINUTA

(xiii) tomou ciência da possibilidade de alteração do Regulamento em decorrência de normas legais ou regulamentares, ou de determinação da CVM, independentemente de realização de Assembleia Geral, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472");

(xiv) está ciente de que todas as informações relevantes do Fundo serão divulgadas, com destaque, na página da rede mundial de computadores do Administrador do Fundo;

(xv) está ciente de que a Oferta, as Cotas e a atuação do Administrador e do Gestor estão sujeitos ao disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e na Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

(xvi) está ciente de que as deliberações da Assembleia Geral dos Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, formalizada por escrito, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, sem necessidade de reunião dos Cotistas, nos termos descritos no Regulamento do Fundo;

(xvii) ter ciência de que, no exercício de suas atividades, o Administrador e o Gestor têm poderes para praticar todos os atos necessários à administração e gestão da carteira de ativos do Fundo, respectivamente, observado o disposto no Regulamento e na legislação vigente, podendo definir como atuar dentro das possibilidades e dos parâmetros de mercado;

(xviii) ter ciência da possibilidade de utilização, pelo Administrador, de correspondência eletrônica para realização de convocação, conforme estabelece a legislação aplicável e o Regulamento;

(xix) está ciente de sua responsabilidade pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador e o Gestor de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão dessas declarações;

(xx) autoriza expressamente o Administrador a fornecer ao Gestor cópia de toda sua documentação cadastral, bem como de toda e qualquer informação relativa ao Fundo, aos salvos e às movimentações financeiras por ele solicitadas;

(xxi) tem ciência de que o Administrador, o Gestor, o Custodiante, ou os demais prestadores de serviços, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, serão responsáveis por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo;

(xxii) está ciente de que o Fundo arcará com as despesas decorrentes dos serviços prestados pelo Administrador, Gestor, Custodiante e outros prestadores de serviços necessários para viabilizar as operações do Fundo;

(xxiii) está ciente de sua obrigação de manter sua documentação pessoal atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de amortizações das Cotas de sua titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;

(xxiv) tem pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em

MINUTA

cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;

(xxv) está ciente de sua obrigação de prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por ele solicitadas;

(xxvi) os recursos que serão utilizados na integralização das Cotas que subscreveu não são oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;

(xxvii) compreende que, não obstante a manutenção, por parte do Administrador e do Gestor, de sistema de gerenciamento de riscos, não é possível eliminar o risco de perdas para o Fundo e para os Cotistas do Fundo, não podendo o Administrador, o Gestor ou qualquer de suas respectivas partes relacionadas serem responsabilizados por qualquer depreciação ou perda no valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela liquidez das Cotas do Fundo ou dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da eventual liquidação do Fundo; e

(xxviii) está ciente que, na data do recebimento da cópia do Regulamento do Fundo, o Administrador e o Consultor Especializado possuem pessoas ligadas entre si em seus quadros societários, uma vez que parte dos sócios do Administrador também detêm participação societária em cotas do Consultor Especializado, situação esta que é considerada como um risco de conflito de interesses por envolver pessoas vinculadas.

O Investidor declara ter aderido ao inteiro teor do Regulamento, sobre o qual não tem qualquer dúvida.

[Finalmente, o Investidor indica seu representante identificado abaixo, o qual será responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador]:

Nome: [•]
Endereço: [•]
Telefone: [•]
E-mail: [•]

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

Denominação social do investidor / Nome do investidor: [•]
Nomes e cargos dos representantes legais, se aplicável: [•]
CNPJ / CPF: [•]
E-mail: [•]

_____

[•]

MINUTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de viabilidade referente à primeira emissão de cotas do ASSET BANK AGRONEGÓCIOS – FIAGRO

OBJETIVO

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela **OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS S.A.,** com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.916.849/0001-26, devidamente credenciada perante a CVM para a gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, em conformidade com o Ato Declaratório CVM nº 11.504, de 13 de janeiro de 2011 ("Ouro Preto") com o objetivo de analisar a viabilidade da primeira emissão de cotas do **ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO –** ("Fundo"), inscrito no CNPJ/ME sob o n° 44.585.001/0001-10, veículo de investimento que tem por objetivo a obtenção de renda a serem auferidos mediante o investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos representados por: (a) Certificados de Recebíveis do Agronegócio, emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em Cédulas de Produto Rural (CPR) emitidas diretamente por produtores rurais, conforme previsto na Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("CRA"), tais CPR seguirão critérios de elegibilidade e concentração específicos a fim de reduzir riscos do Fundo; (b) Certificados de Recebíveis do Agronegócio, emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em diferentes direitos creditórios decorrentes da cadeia produtiva do agronegócio em geral; (c) cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e/ou aos FIAGRO-Imobiliário, e desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (d) como possibilidade, mas não prioridade, (i) Letra de Crédito do Agronegócio (LCA); (ii) Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) relativos a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (iv) Letra Imobiliária Garantida (LIG); (v) Cotas de FIAGRO-DC; (vi) Cotas de FIAGRO-Imobiliário; (vii) Cotas de FII que tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fundo; (viii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas ao Fundo; e (e) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo, de Ativos de Liquidez, conforme disposto na Política de Investimentos do Fundo.

Para realização deste estudo foram utilizados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas no *know-how* dos envolvidos no processo de investimento. Atrelado ao conhecimento financeiro, conta-se ainda com a expertise da equipe de seleção das operações a serem realizadas, ora formada por profissionais da área da agronomia com larga experiência no segmento de originação de crédito rural, que somam ao conhecimento técnico do segmento, sendo importante para construção do estudo de viabilidade, com o objetivo de mitigar possíveis riscos no processo.

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas.

Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Ouro Preto ou demais prestadores de serviço do Fundo não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto Definitivo, abaixo definido, em especial o trecho referente aos fatores de risco.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO –" ("Prospecto Definitivo", sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência) ou no "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do ASSET BANK AGRONEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO –" ("Prospecto Preliminar"), sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ- DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA OURO PRETO EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

VISÃO GERAL DO MERCADO DE AGRONEGÓCIO

O financiamento privado no segmento se torna cada vez mais relevante, potencializando a busca no mercado de capitais por recursos. Os dados abaixo demonstram a força do Agronegócio no Brasil, que hoje figura entre os principais produtores do mundo.

Posição do Agronegócio Brasileiro no Mundo[1]

- 4º Maior produtor de grãos (soja, milho, trigo, arroz e cevada) do mundo com 7,8% do mercado, ficando atrás de China, EUA e Índia.
- 2º Maior exportador de grãos do mundo, responsável por 19% do mercado internacional.
- 1º Produtor mundial de soja, com 126 milhões de toneladas produzidas. Responsável por 50% do comércio mundial, mercado que gerou U$$ 30 bi.
- 3º Maior produtor de milho do mundo com 8,2% do mercado e 2º maior exportador, responsável por 19,8% e faturamento de U$$ 6 bi.

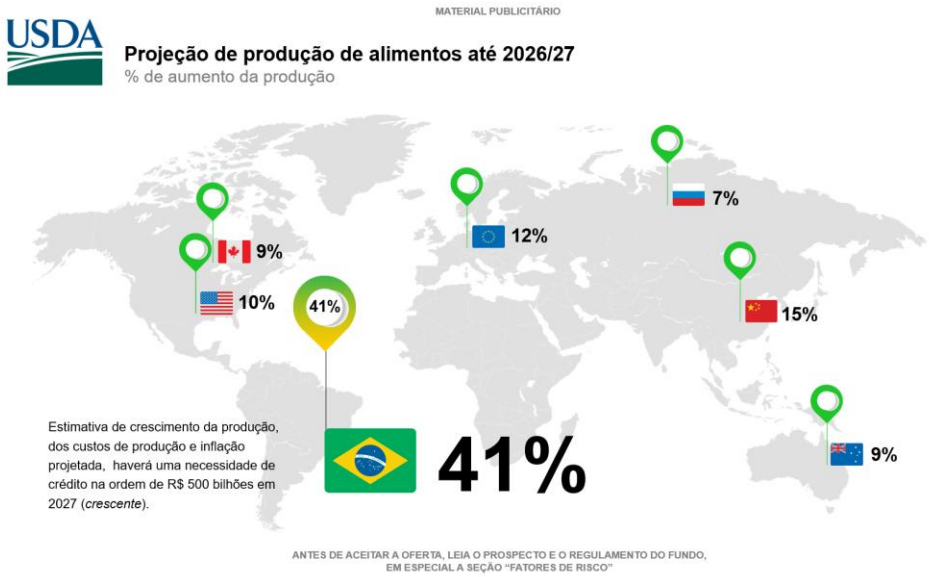
[1] https://www.embrapa.br/documents/10180/62618376/O+AGRO+NO+BRASIL+E+NO+MUNDO.pdf - Último acesso em 20 de outubro de 2022.

- 4º Maior produtor de feijão do mundo.
- 5º Maior produtor de algodão e 2º maior exportador.
- 3º Maior produtor de proteína animal (Bovino 1º, Frango 4º e Suíno 3º) do mundo e 2º maior exportador de carne. Mercado que o Brasil faturou U$$ 265 bi em 2020.
- Possui o maior rebanho bovino, representando 14,3% do rebanho mundial e é o maior exportador mundial.
- 3º Maior produtor mundial de frutas.
- Maior produtor e exportador de café, representando 30,3% do mercado.
- Maior produtor e exportador de açúcar, responsável por 33% do mercado.

Estes dados mostram a pujança do agronegócio brasileiro na economia mundial, figurando entre os maiores produtos em diversas culturas, o que reforça a tese de investimento no setor.

Não obstante, conforme projeções da USDA (órgão de inteligência agropecuária dos Estados Unidos) trazidas abaixo, o Brasil terá que elevar sua produção agropecuária em 41% nesta década para que os preços dos alimentos se mantenham em patamares compatíveis com a segurança alimentar no mundo.[2]

Com isso, e considerando o aumento do custo de produção, o mercado de crédito rural figura-se como uma ferramenta indispensável ao crescimento das atividades do agronegócio, e o FIAGRO se torna um instrumento interessante para o produtor ter acesso a uma linha de crédito alternativa para o fomento de suas atividades:

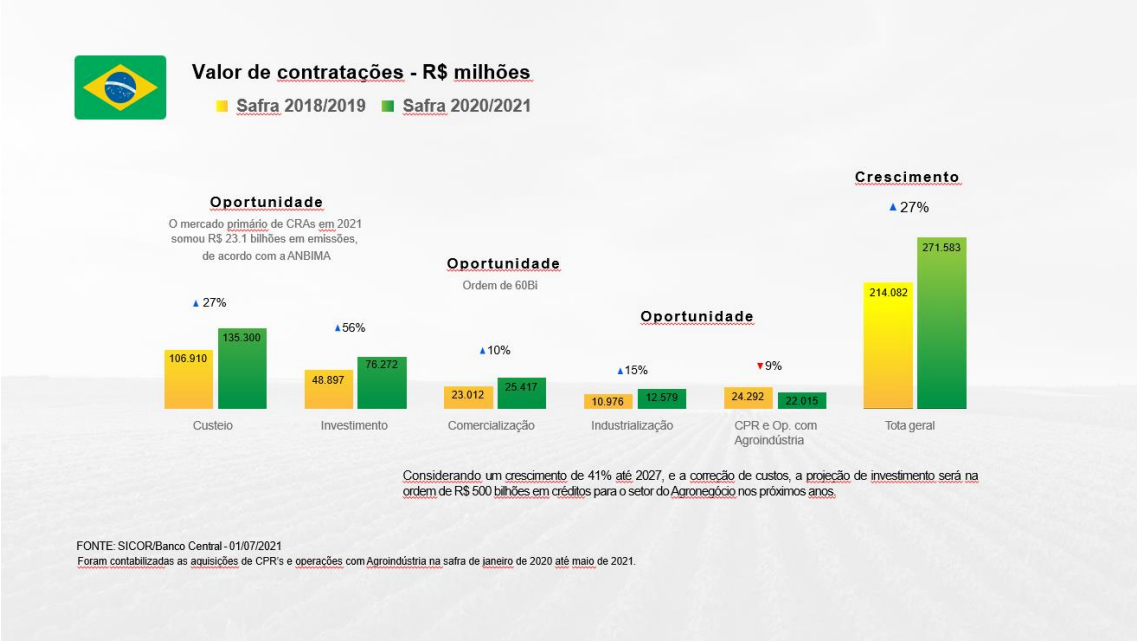


MERCADO DE CRA – PANORAMA DE EMISSÕES

Conforme imagem abaixo, o mercado de CRA tem crescido significativamente nos últimos anos e, conforme dados supracitados, existe a necessidade de novas fontes de financiamento agrícola. Com o aumento do custo de produção, e a necessidade de uma produtividade cada vez

[2] https://www.ufrgs.br/cienagro/wp-content/uploads/2018/11/Aula-Magna-CEPAN-20-ANOS-Roberto-Rodrigues.pdf - Último acesso em 20 de outubro de 2022.

maior, o mercado tem previsão de demanda na ordem de R$ 500BI de investimentos para financiar o segmento.[3]



FIAGRO E SEU O POTENCIAL CRESCIMENTO

Através de um FIAGRO, o investidor pode ter exposição a uma ampla gama de produtos financeiros do agronegócio, isto representa a democratização do acesso ao investimento neste segmento, que fica restrito muitas vezes apenas aos grandes investidores. A estratégia do Fundo é justamente possibilitar o acesso do investidor a diversos segmentos do agronegócio, culturas e regiões do país.

Importante ressaltar que o cenário atual de crédito no país, em especial no segmento agrícola, com aumento expressivo nas taxas de juros, tem passado por diversas transformações, nas quais o produtor se demonstra mais aberto a novas possibilidades de captação de recursos.

O crédito rural de recurso obrigatório, ora subsidiado pelo governo, atende apenas uma fração da necessidade do custeio agrícola no país. Ainda, com o advento da pandemia e da guerra entre a Ucrânia e a Rússia, os preços dos insumos em geral dispararam, impactando diretamente o segmento do agronegócio, na medida em que o custo de produção aumentou e a necessidade de estocagem também. Este cenário acelerou muito o processo de demanda por crédito no agronegócio, abrindo espaço para os veículos de investimento estruturados no âmbito do mercado de capitais.

Nesse sentido, além de trazer um cenário de muita incerteza para a economia como um todo, a guerra entre a Rússia e a Ucrânia afeta o fornecimento global de commodities agrícolas uma vez que, elevando-se o preço dos grãos em razão do aumento da procura, a busca pela produção

[3] https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias-2022/desempenho-do-credito-rural-alcanca-r-293-4-bi-no-fechamento-da-safra-2021-22. - Último acesso em 20 de outubro de 2022.

agrícola brasileira aumentaria, surgindo, consequentemente, a possibilidade de realizar negociações por valores mais competitivos, o que acarreta no aumento dos preços internos e das taxas de exportação, gerando mais pressão inflacionária. Ademais, a Rússia é responsável pelo fornecimento de fertilizantes para grande parte do agronegócio brasileiro, sendo assim, é possível que a alteração da política de exportação desse produto impacte negativamente a economia, o mercado de capitais e, consequentemente, o fundo.

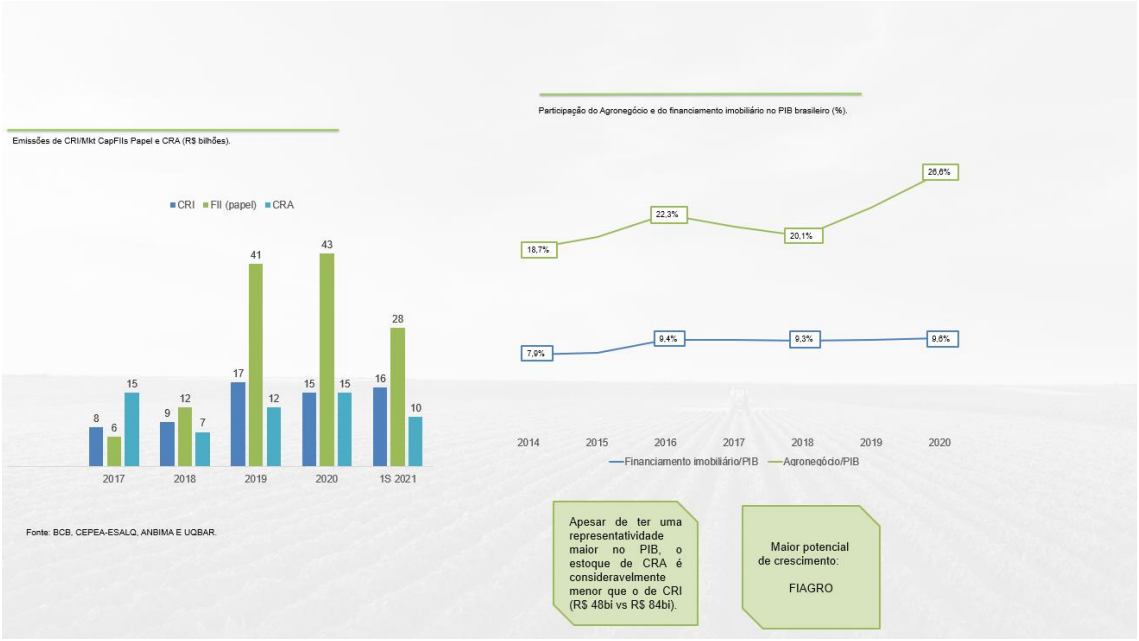
Adicionalmente, surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e do agronegócio, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos. Tais surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o coronavírus (covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers e a síndrome respiratória aguda grave ou sars podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia, de uma doença que afete o comportamento das pessoas, pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do fundo e dos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar a valorização das cotas do fundo e de seus rendimentos.

As condições acima, além de outras circunstâncias que podem apresentar um potencial risco aos investimentos pretendidos, foram e serão devidamente endereçados nos documentos da oferta e no Regulamento do Fundo.

De todo modo, tal cenário não prejudicou totalmente o aumento da demanda desse mercado e, corroborando este fato, em uma comparação do percentual de contribuição no PIB, e o volume de papel de crédito emitido para este setor, percebe-se que, apesar da participação mais relevante do agronegócio na economia, é o setor imobiliário que está mais “democratizado” em suas operações de crédito, com um número muito maior de operações mercado.

Isso corrobora para tese de que, após a recente mudança na regulamentação que trouxe maior segurança jurídica e benefícios aos investidores, o potencial de crescimento da indústria de crédito do agronegócio por meio do mercado de capitais é enorme:[4]

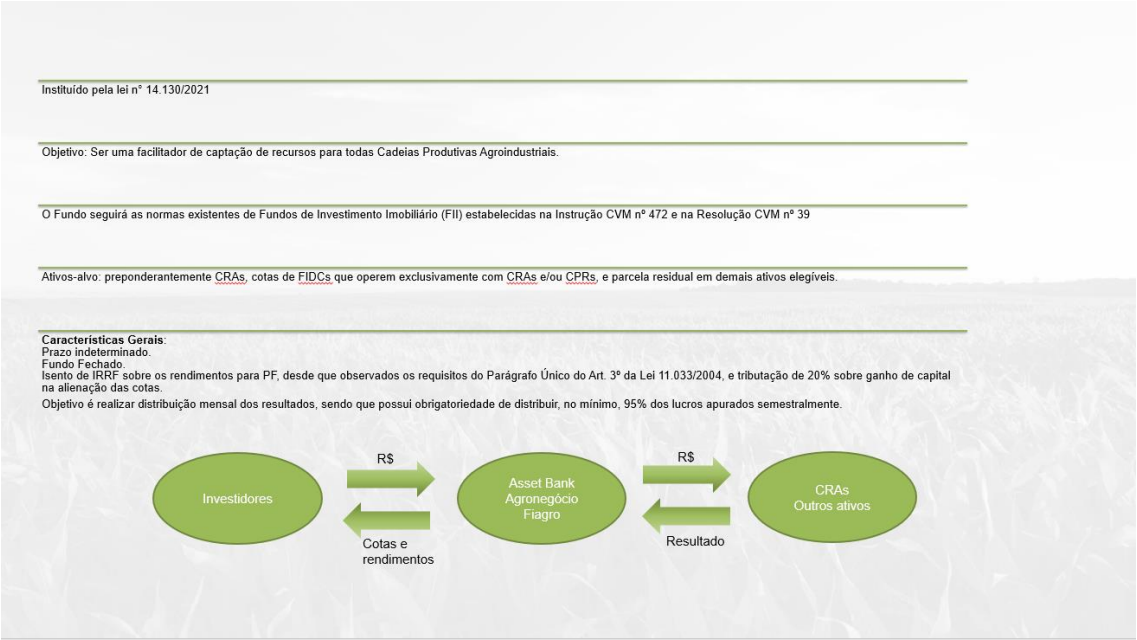
[4] https://lp.uqbar.com.br/anuarios2022/cra.php
https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario
https://www.cepea.esalq.usp.br/br/opiniao-cepea/agronegocio-brasileiro-importancia-e-complexidade-do-setor.aspx
https://www.cepea.esalq.usp.br/br/releases/pib-agro-cepea-pib-do-agro-cresce-8-36-em-2021-participacao-no-pib-brasileiro-chega-a-27-4.aspx
Último acesso em 20 de outubro de 2022.



CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA OFERTA

Processo de Investimento

Características do FIAGRO



Política de Investimento do Fundo

O Fundo buscará alocar a maior parcela do seu patrimônio líquido em CRA.

Os CRA pulverizados que possuírem como lastro CPR emitidas por produtores rurais, deverão observar os seguintes critérios de composição, a serem observados conjuntamente, e não individualmente, em relação a totalidade dos CRA lastreados em CPR adquiridos pelo Fundo:

(i) 70% (setenta por cento), no mínimo, do conjunto de CPR que lastrearem os CRA a serem adquiridos pelo Fundo deverão contar com garantia de alienação fiduciária de imóvel;

(ii) 100% (cem por cento) do conjunto de CPR que lastrearem os CRA a serem adquiridos pelo Fundo deverão contar com pelo menos uma garantia, tais como aval, hipoteca, alienação fiduciária, penhor e outras (fidejussória);

(iii) Para as operações garantidas com alienação fiduciária de imóvel, a razão de garantia deverá ser de, no mínimo, 70% (setenta por cento) em relação ao valor de mercado do imóvel quando a operação for de até 18 (dezoito meses), e de 100% (cem por cento) quando a operação for acima de 18 (dezoito meses);

(iv) As CPR que lastrearem os CRA a serem adquiridos pelo Fundo poderão ser representadas, individualmente, por CPR cuja concentração máxima seja de 35% (trinta e cinco por cento) por estado;

(v) O emissor/devedor das CPR não poderá estar em processo de recuperação judicial ou falência;

(vi) As culturas de cana, soja, milho e café poderão representar até 80% (oitenta por cento) do fundo quando somadas, garantindo a diversificação de ativos do fundo;

(vii) Nenhuma cultura, individualmente, poderá superar 35% (trinta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do fundo;

Os FIDC em que o Fundo venha a investir deverão adotar os mesmos critérios acima em seu processo de seleção e aquisição de direitos creditórios. Ainda, o Fundo levará em consideração, no processo de aquisição dos ativos que comporão sua carteira, as seguintes premissas:

Localidade: O Fundo buscará não concentrar as suas operações em um único Estado. Para todos os ativos do Fundo, a intenção é aplicar a pulverização por Estado conforme definido nos limites acima, a fim de mitigar os riscos climáticos, tais como geadas, chuva e seca, conforme já ocorreu no Brasil nos últimos anos. Sendo assim, almeja-se diversificar a concentração por Estados entre aqueles com maior e menor volume de produção agrícola, visando a mitigação deste risco.

Cultura: O Fundo buscará não concentrar as suas operações em uma única cultura. Para todos os ativos do Fundo, a intenção é aplicar a diversificação das culturas, conforme acima, com o intuito de mitigar os riscos a que uma determinada cultura está sujeita. Espera-se um percentual maior de concentração para as culturas de soja, milho, cana e café, nas quais consideramos ser produtos com maior liquidez, que possuem mais áreas plantadas e de maior conhecimento do mercado, na medida em que é possível obter acesso a maiores informações mais detalhadas que visam a mitigação dos riscos de crédito. Ressalta-se que o Fundo não irá atingir necessariamente o limite máximo indicado para estas culturas, sendo estabelecido um limite máximo com intuito de garantir a diversificação de ativos no Fundo em diversas culturas.

Concentração: Além dos critérios de localidade e cultura, o Fundo buscará atender a um limite máximo de contração por devedor de 5% em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, com intuito de mitigar possíveis risco de crédito.

Perfil dos devedores: O Fundo buscará atuar apenas com emissores/devedores que possuem mais de 5 anos de experiência na atividade e, preferencialmente, que já possuam histórico de crédito no mercado, a fim de demonstrar a experiência com atuação mediante utilização de recursos de terceiros na sua operação.

Dados financeiros: Como premissa, o valor da operação pleiteada não poderá ser superior à receita bruta do ciclo produtivo beneficiado. Todos os dados financeiros incluídos na proposta, tais como quadro de produção da safra, imposto de renda, informação patrimonial e documentos das garantias do pleito, servirão como balizador dos indicadores financeiros considerados na análise. Os indicadores financeiros visão analisar o endividamento no curto e longo prazo, liquidez corrente e respaldo patrimonial, com intuito de avaliar se o produtor realmente possui capacidade de pagamento da dívida.

Prazo de Alocação

Admite-se, no presente Estudo de Viabilidade, que o Fundo fará alocação nos Ativos-Alvo em até 4 (quatro) meses. É importante salientar que o referido prazo de investimento pode se estender, uma vez que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade no mercado de transações elegíveis ao Fundo, ficando tais alocações a critério exclusivo da Gestor. Considera-se que após este período, o Fundo buscará manter 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em Ativos Alvo.

O Fundo considerará como Ativos Alvos, os ativos passíveis de investimento pelo Fundo, na forma prevista na Lei nº 8.668, na Instrução CVM 472/08 e na Resolução CVM 39/21, conforme definidos no Prospecto e demais documentos da Oferta.

Estudo de Viabilidade Financeira

Oferta	
Volume Total da Emissão	R$ 500.000.000,00
# Cotas	5.000.000
Valor Total por Cota	R$ 102,00
Preço de Emissão por Cotas	R$ 100,00
Custo de Distribuição por Cota *	R$ 2,00
Taxa de Administração**	2,90%
Taxa Única de Estruturação ***	2,00%
Demais Despesas da Oferta ***	0,30%
Benchmark	CDI
Alocação Esperada	
% CRAs	93%
% Caixa	7%
CRA	
CDI + 4,5%	5,2%
CDI + 5,5%	16,7%
CDI + 6,0%	4,9%
CDI + 6,5%	25,1%
CDI + 7,0%	35,5%
CDI + 8,0%	12,5%
Tempo esperado para alocar CRA (em meses)	**4**

* O Custo de Dristribuição compreende os custos de distribuição das cotas da presente emissão e deverá ser pago pelos investidores que subscrevem cotas.

** A Taxa de Administração se refere ao pagamento pelos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de cotas.

*** Estas despesas serão cobradas uma única vez, e descontadas do patrimônio liquído do fundo e, portanto, afetarão a rentabilidade estimada das cotas.

A expectativa de rentabilidade projetada foi feita de acordo com o pipeline e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Os resultados reais do Fundo e dos demais dados constantes neste documetno poderão ser significativamente diferentes das projeçõs acima

Expectativa de retorno dos Ativos-Alvo

Para fins da simulação da expectativa de retorno apresentada acima, foi considerada a média de uma carteira de Ativos-Alvo contemplando diferentes patamares de remuneração. A remuneração indicativa dos CRAs foi feita de acordo com o pipeline do estudo de viabilidade realizada pelo time de originação do fundo. Os CRA lastreados em CPRs, os CRA de originação a mercado, e as cotas de FIDC são indexados ao CDI e possuem uma remuneração média (considerando-se o conjunto) de CDI + 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento).

Premissa de Alocação

O estudo abaixo não contempla eventuais ganhos de capital na alienação de CRAs no mercado secundário pelo Fundo, que poderá eventualmente ser realizada. Considera-se uma alocação de 100% (cem por cento) em Ativos-Alvo indexados ao CDI+. Vale ressaltar que esta é apenas uma alocação indicativa e que assim sendo, poderá sofrer alterações de acordo com a análise do gestor no momento da alocação.

PIPELINE INDICATIVO

Pipeline	Setor	Volume - Em R$ (MM)	Prazo (Anos)	TAXA (CDI+)
CRA	GRÃOS	25	1	4,5
CRA	GRÃOS	25	1	4,5
CRA	AÇÚCAR & ÁLCOOL	20	2	4,5
CRA	MULTICLASSE	30	2	4,5
CRA	MULTICLASSE	30	2	4,5
CRA	FLORES	20	3	5,5
CRA	BOVINOS	30	4	5,5
CRA	FRUTAS	20	2	5,5
CRA	GRÃOS	30	1	5,5
CRA	CAFÉ	25	3	5,5
CRA	GRÃOS	30	2	5,5
CRA	MULTICLASSE	20	2	5,5
CRA	MULTICLASSE	30	4	6,5
CRA	AÇÚCAR & ÁLCOOL	25	3	6,5
CRA	AÇÚCAR & ÁLCOOL	20	2	6,5
CRA	CEREALISTA	30	3	7
CRA	BOVINO	100	4	7
CRA	REVENDA	30	4	8
CRA	FRIGORIFICO	30	5	8
CRA	LATICINIO	100	3	8
CRA	INSUMOS AGRÍCOLAS	50	3	8
CRA	INSUMOS AGRÍCOLAS	100	5	7
CRA	CAFÉ	40	4	5,5
CRA	PRODUTOR	50	5	5,5
CRA	PECUÁRIA E GRÃOS	100	5	6,5
CRA	SUINO	40	5	8
CRA	SUINO	90	5	7
CRA	PECUÁRIA	25	4	6,5
CRA	GRÃOS	35	3	6,5
CRA	PRODUTOR	40	4	6,5
CRA	GRÃOS	30	3	7
CRA	REVENDA	25	5	8

CONCLUSÃO

As análises constantes neste Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado dos investimentos futuros em CRA e outros ativos elegíveis, como cotas de FIDCs, existentes ou a serem emitidos, sob a perspectiva de análise da Ouro Preto e observadas as regras e os limites aplicáveis ao Fundo, nos termos da Política de Investimento prevista no Regulamento.

Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado do agronegócio. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Ouro Preto ou demais prestadores de serviço do Fundo não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CONSULTOR, DOS COORDENADORES OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO

DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR E A ADMINISTRADORA OPTAREM PELA AQUISIÇÃO DE ATIVOS ALVO NÃO CONTEMPLADOS NESTE ESTUDO, RESPEITADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E OS PARÂMETROS LEGAIS.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

JOAO BAPTISTA PEIXOTO NETO:45528195691

Assinado de forma digital por JOAO BAPTISTA PEIXOTO NETO:45528195691
Dados: 2022.10.21 17:14:02 -03'00'

OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS S.A.
Por: João Baptista Peixoto Neto
Cargo: Diretor Presidente

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

ASSET BANK AGRONEGÓCIOS
FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO – IMOBILIÁRIO

LUZ CAPITAL MARKETS