

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

O VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administrador (“Administrador”) do ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais - imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 41.224.330/0001-48 (“Fundo”), resolve, nos termos do artigo 13 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), mediante recomendação da ECO GESTÃO DE ATIVOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.695.155/0001-06, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), e da MULTIPLICA CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.252.227/0001-73 (“Cogestor”) aprovar:

(a) a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”), com as características abaixo:

Regime de Distribuição das Novas Cotas: Oferta pública de distribuição primária, sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente).

Montante Inicial da Oferta: O valor total da Emissão será de R\$ 120.000.035,84 (cento e vinte milhões, trinta e cinco reais e oitenta e quatro centavos), (“Montante Inicial da Oferta”), podendo ser (i) aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em virtude do exercício do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Quantidade de Novas Cotas: A quantidade de novas cotas do Fundo será equivalente a 1.233.553 (um milhão, duzentos e trinta e três mil, quinhentos e cinquenta e três) (“Novas Cotas”).

Valor da Cota:

O preço unitário de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 97,28 (noventa e sete reais e vinte e oito centavos) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do inciso “i” do artigo 14º do Regulamento (“Valor da Cota”), conforme o valor patrimonial da cota no dia 07 de fevereiro de 2023, nos termos do item “i” do artigo 14º do Regulamento do Fundo, observado que o Valor da Cota poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até 5º (quinto) dia útil antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência.

Preço de Integralização:

O preço de integralização da Nova Cota será o Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, correspondente ao valor de R\$ 99,97 (noventa e nove reais e noventa e sete centavos) (“Preço de Integralização”).

Novas Cotas Adicionais:

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja em até 308.388 (trezentos e oito mil e trezentos e oitenta e oito) (“Novas Cotas Adicionais”), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder (conforme abaixo definido) e do Gestor, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“Lote Adicional”). As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente



ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Coordenador Líder:

A ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 (“Coordenador Líder”).

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definido) (“Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo R\$ 20.000.087,04 (vinte milhões, oitenta e sete reais e quatro centavos), correspondente à 205.593 (duzentas e cinco mil quinhentas e noventa e três) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Direito de Preferência:

Nos termos dos incisos “ii” e “iii” do artigo 14º do Regulamento do Fundo, os Cotistas do Fundo no 6º (sexto) dia após a divulgação do anúncio de início da Oferta terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,10461761366,



observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

Público Alvo:

A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam: (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 30”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“Pedido de Subscrição”) ou ordem de investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.038,40 (um milhão, trinta e oito reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição de Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 999.941,12 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e um reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observada a Aplicação Mínima Inicial



(“Investidores Não Institucionais” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente “Investidores”), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM nº 11”).

Prazo de Colocação:

As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento (“Prazo de Colocação”).

Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, o Coordenador Líder, o Administrador, o Gestor e o Cogestor.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado



pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3. Os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Integralização, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 27”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os investidores considerados Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas exclusivamente por formalizarem pedidos de subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o pedido de subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever as Novas Cotas, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terão suas Novas Cotas bloqueadas e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Aplicação Mínima Inicial:

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Aplicação Mínima Inicial”). A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.



Destinação dos Recursos:	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo 3 do Regulamento.
Registro:	A Oferta será objeto de registro sob o rito automático junto à CVM, conforme previsto nos artigos 26 e 27 da Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.
Taxa de Distribuição Primária:	A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 2,767% (dois inteiros e setecentos e sessenta e sete milésimos) por Nova Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à comissão de distribuição e (ii) o Montante Inicial da Oferta (" <u>Taxa de Distribuição Primária</u> "). Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.
Despesas	As despesas gerais da Oferta, as despesas recorrentes ao longo do prazo das Novas Cotas e as despesas próprias da Oferta (" <u>Despesas</u> "), serão arcadas por meio do Gestor e/ou Cogestor, com exceção da Comissão de Distribuição que será arcada pela Taxa de Distribuição Primária e, na sua falta, correrão exclusivamente por conta do Gestor e/ou Cogestor, de forma solidária.



Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(b) a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder e das Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

Rio de Janeiro, 24 de março de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

