

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA PRIMEIRA OFERTA E DA SEGUNDA OFERTA (CONFORME ABAIXO DEFINIDOS) DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/09, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO PARA INVESTIDORES EM GERAL, NOS TERMOS DO §2º DO ART. 15 DA INSTRUÇÃO CVM 476.

PROSPECTO DO

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.592.476/0001-09
("Fundo")

Administradora



BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, CEP 22250-906, Rio de Janeiro – RJ
CNPJ nº 45.246.410/0001-55
("Administradora")

Gestoras



LESTE CREDIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Dias Ferreira, 190, 6º andar, Leblon, CEP 22431-050, Rio de Janeiro – RJ
CNPJ nº 21.008.985/0001-71

LESTE FINANCIAL SERVICES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Dias Ferreira, 190, 6º andar, Leblon, CEP 22431-050, Rio de Janeiro – RJ
CNPJ nº 17.036.001/0001-99
("Gestoras")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO: BRLSAGCTF004

Ticker: LSG11

Classificação ANBIMA: FIAGRO – FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa

O presente Prospecto foi elaborado pelo **LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 39, de 13 de julho de 2021 ("Resolução CVM 39"), pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário nos termos do §1º do artigo 2º da Resolução CVM 39, pelo seu regulamento ("Regulamento"), e pelas demais disposições que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 42.592.476/0001-09 ("Fundo"), representado por seu administrador **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, regularmente inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, com o propósito de possibilitar a negociação de suas cotas ("Cotas") por qualquer tipo de investidor ("Investidores em Geral"), nos termos do art. 15, parágrafo 2º, da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476").

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Termo de Constituição do Recor BP Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pela Administradora em 11 de dezembro de 2020 ("Instrumento de Constituição do Fundo"). Posteriormente, em 9 de novembro de 2021 foi celebrado o "Ato do Administrador do Recor BP Fundo de Investimento Imobiliário", por meio do qual foi aprovada, entre outras matérias, a primeira alteração do Regulamento, assim como a 1ª (primeira) emissão e oferta de cotas do Fundo ("Primeira Oferta"), tendo sido a Primeira Oferta realizada nos termos da Instrução CVM 476 e devidamente encerrada em 8 de março de 2022. Posteriormente, em 7 de dezembro de 2021, foi celebrado o "Ato do Administrador do Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro – Imobiliário" para promover a diminuição da Aplicação Mínima Inicial (conforme definido no Regulamento) do Fundo. Em seguida, em 9 de dezembro de 2021, foi celebrado o "Ato do Administrador do Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro – Imobiliário" para alterar e consolidar o Regulamento. Ainda, em 4 de novembro de 2022, foi celebrado o "Ato do Administrador do Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro – Imobiliário", por meio do qual foram aprovados os termos e condições da 2ª (segunda) emissão e oferta de cotas do Fundo ("Segunda Oferta"), nos termos da Instrução CVM 476, tendo sido a Segunda Oferta encerrada em 19 de dezembro de 2022. Em 23 de maio de 2023, foi celebrado o "Ato do Administrador do Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro – Imobiliário", por meio do qual foi aprovada a 3ª (terceira) emissão e oferta de cotas do Fundo ("Terceira Oferta") e, em conjunto com a Primeira Oferta e a Segunda Oferta, as "Ofertas", a qual foi conduzida e realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), assim como a alteração e a consolidação do Regulamento, sendo que a Terceira Oferta teve o seu encerramento realizado em 14 de julho de 2023. Por fim, em 22 de setembro de 2023, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo para promover alterações e consolidar a versão vigente do Regulamento, de modo a permitir a participação de Investidores em Geral no Fundo.

No âmbito da (i) Primeira Oferta do Fundo, em série única, foram distribuídas 563.537 (quinhentas e sessenta e três mil quinhentas e trinta e sete) cotas, no valor de R\$103,80 (cento e três reais e oitenta centavos) cada uma, totalizando o valor de R\$58.495.140,60 (cinquenta e oito milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, cento e quarenta reais e sessenta centavos), com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, (ii) Segunda Oferta do Fundo, em série única, foram distribuídas 246.026 (duzentas e quarenta e seis mil e vinte e seis) cotas, no valor de R\$105,74 (cento e cinco reais e setenta e quatro centavos) cada uma, totalizando o valor de R\$26.014.789,24 (vinte e seis milhões, quatorze mil, setecentos e oitenta e nove reais e vinte e quatro centavos), com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476 e (iii) Terceira Oferta do Fundo, em série única, foram distribuídas 199.771 (cento e noventa e nove mil, setecentas e setenta e uma) cotas, no valor de R\$ 103,86 (cento e três reais e oitenta e seis centavos) cada uma, totalizando o valor de R\$20.748.216,06 (vinte milhões, setecentos e quarenta e oito mil, duzentos e dezesseis reais e seis centavos), nos termos da Resolução CVM 160. Até a data deste Prospecto, haviam sido subscritas e integralizadas 1.009.334 (um milhão, nove mil, trezentas e trinta e quatro) Cotas, totalizando o valor de R\$105.258.145,90 (cento e cinco milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, cento e quarenta e cinco reais e noventa centavos).

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em empreendimentos do agronegócio: (i) (a) certificados de recebíveis do agronegócio ("CRA"), emitidos por Securitizadoras Qualificadas, conforme disposições previstas no Regulamento e observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável; (b) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio ("CRI"); (c) Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA"); (d) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio ("LCI"); (e) imóveis rurais, incluindo fazendas rurais para arrendamento ("Imóveis Rurais"); (f) cotas de outros Fiagro-Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste Fundo; (g) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento do agronegócio ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro-Imobiliário; e (h) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Álve"), observados os Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido) previstos na política de investimentos descrita no Capítulo 3 do Regulamento ("Política de Investimentos"); e (ii) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo, de Ativos Financeiros (conforme abaixo definido), conforme disposto na Política de Investimentos do Fundo.

As Ofertas das Cotas do Fundo foram intermediadas pelo **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 8º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69, na qualidade de coordenador líder das Ofertas ("Coordenador Líder das Ofertas"), sendo que a Primeira Oferta e a Segunda Oferta foram realizadas mediante esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476 e a Terceira Oferta foi realizada sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160. Deste modo, a CVM não realizou qualquer análise prévia dos documentos relacionados às referidas Ofertas.

As Cotas estão depositadas para negociação no mercado secundário, exclusivamente em ambiente de bolsa de valores administrado pela B3, no qual as Cotas foram liquidadas e estão custodiadas eletronicamente. O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora e as Gestoras mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O Fundo não conta com garantia da Administradora, das Gestoras, do custodiante, ou de qualquer empresa pertencente aos seus respectivos grupos econômicos, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

As Cotas não contam com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo apresenta riscos de liquidez associados às características dos seus ativos. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de liquidação do Fundo.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, mas não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimento e aos fatores de risco a que o Fundo está exposto.

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 10 de novembro de 2021.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, às Gestoras, à B3 e à CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTOS NEM DOS DOCUMENTOS DAS OFERTAS. ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM, B3 E DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS ("ANBIMA"), A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DAS GESTORAS OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS. A RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS NO FUNDO É ILIMITADA, DE MODO QUE O COTISTA PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTOS, NAS PÁGINAS 15 A 35. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS OBJETO DO PRESENTE PROSPECTO.

Este Prospecto estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Gestoras, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3.

A data deste Prospecto é 06 de outubro de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	vi
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	12
2.1. Breve descrição da Oferta	12
2.2. Apresentação da classe de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	12
2.3. Identificação do público-alvo.....	12
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	13
2.5. Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição	13
2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	13
2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe.....	13
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	13
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	13
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.	14
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	14
4. FATORES DE RISCO.....	15
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados ao emissor.	15
I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos.....	16
II. Riscos Relacionados ao Mercado e ao Investimento em Securitização de Recebíveis do Agronegócio	31
III. Riscos relativos à Oferta.	34
IV. Demais riscos.	35
5. CRONOGRAMA	35
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	35
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	36
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	36
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	36

6.3	Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	37
6.4	Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação ..	37
7.	RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	38
7.1.	Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários.....	38
7.2.	Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	38
7.3.	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	38
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	39
8.1.	Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	39
8.2	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	39
8.3	Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	39
8.4.	Regime de distribuição.....	39
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	40
8.6	Admissão à negociação em mercado organizado.....	40
8.7.	Formador de mercado	40
8.8.	Contrato de estabilização	40
8.9.	Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	41
9.	VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	42
9.1.	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	42
10.	RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	42
10.1.	Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	42
	Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder das Ofertas.....	42
	Relacionamento entre a Administradora e as Gestoras	43
	Relacionamento entre as Gestoras e o Coordenador Líder das Ofertas	43
11.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	43
11.1.	Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos	

coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	43
11.2 Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.	43
12. Informações relativas ao destinatário dos recursos	44
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.	44
13. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	44
13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	44
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 45	
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	46
14.1 Administradora	46
14.1 Gestoras	46
14.2 Assessores da Oferta.....	46
14.3 Auditor Independente	46
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	47
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	47
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	48
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	48
ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO	72
ANEXO II – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO - EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 30 DE JUNHO DE 2023	122
ANEXO III – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA.....	176

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DAS GESTORAS.....	183
--	------------

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Exceto se expressamente indicado neste “*Prospecto do Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FLAGRO – Imobiliário*”, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas ao longo do documento, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto no Regulamento do Fundo.

“ Administradora ”	BANCO GENIAL S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, regularmente inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, ou seu sucessor a qualquer título.
“ ANBIMA ”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“ Assembleia Geral de Cotistas ”	A assembleia geral de Cotistas do Fundo, a ser realizada de acordo com os procedimentos descritos no Regulamento.
“ Ativos ”	Em conjunto, os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros.
“ Ativos-Alvo ”	Significam, em conjunto: (i) certificados de recebíveis do agronegócio (“ <u>CRA</u> ”), emitidos por Securitizadoras Qualificadas, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável; (ii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio (“ <u>CRI</u> ”); (iii) Letras de Crédito do Agronegócio (“ <u>LCA</u> ”); (iv) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio (“ <u>LCI</u> ”); (v) imóveis rurais, incluindo fazendas rurais para arrendamento (“ <u>Imóveis Rurais</u> ”); (vi) cotas de outros Fiagro-Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste Fundo; (vii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento do agronegócio ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro-Imobiliário; e (viii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

“Ativos Financeiros”	Significam, em conjunto: (i) Aplicações Financeiras (conforme definido no Regulamento); (ii) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (iii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iv) certificados de depósito bancário; e (v) derivativos, excetuadas as vendas a descoberto, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
“Auditor Independente”	O auditor contratado pelo Fundo para auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros” ou “Código ANBIMA”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
“CMN”	Conselho Monetário Nacional.
“Contrato de Gestão”	<i>“Contrato de Gestão de Carteira do Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário”</i> , celebrado em 14 de dezembro de 2021 entre o Fundo, representado pela Administradora, e as Gestoras.
“Coordenador Líder das Ofertas”	BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 8º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69.
“Cotas”	Cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
“Cotistas”	Os atuais cotistas do Fundo e os Investidores que venham a adquirir as Cotas do Fundo.
“Custodiante”	O BANCO GENIAL S.A. , conforme acima qualificado.

“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Distribuição de Resultados”	A política de distribuição dos resultados do Fundo, conforme o disposto no Capítulo 10 do Regulamento.
“Fiagro”	Os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, regidos, de forma temporária e em caráter experimental, nos termos da Resolução CVM 39.
“Fundo”	LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO , conforme acima qualificado.
“Gestoras”	Em conjunto, a LESTE CREDIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 21.008.985/0001-71, com sede na Rua Dias Ferreira, nº 190, 6º andar, Leblon, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, autorizada pela CVM para exercer a gestão de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 14.098, de 10 de fevereiro de 2014; e a LESTE FINANCIAL SERVICES GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 17.036.001/0001-99, com sede na Rua Dias Ferreira, nº 190, 6º andar, Leblon, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, autorizada pela CVM para exercer a gestão de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 16.472, de 12 de julho de 2018.
“Grupo Econômico”	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.
“Instrução CVM 400”	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, atualmente revogada.
“Instrução CVM 472”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM 476”	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, atualmente revogada.
“Instrução CVM 555”	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“Investidores”	Os Investidores em Geral, qualificados ou não, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, residentes ou com sede, conforme o caso,

	no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, e que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo.
“IOF/Câmbio”	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
“IOF/Títulos”	significa o Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“IR”	Imposto de Renda.
“IRPJ”	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
“IRRF”	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“Jurisdição de Tributação Favorecida”	País ou dependência: (i) que não tribute a renda; (ii) ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
“Lei nº 8.668/93”	A Lei nº 8668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor.
“Lei nº 9.779/99”	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor.
“Mês-Calendário”	Cada mês do calendário civil.
“Ofertas”	Em conjunto, a Primeira Oferta, a Segunda Oferta e a Terceira Oferta, ofertas públicas de distribuição das Cotas do Fundo, realizadas nos termos da Instrução CVM 476 e da Resolução CVM 160, conforme o caso.
“Política de Investimentos”	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo 3 de seu Regulamento.
“Primeira Oferta”	A oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 476 e devidamente encerrada em 8 de março de 2022.
“Prospecto”	O presente Prospecto, elaborado em atendimento ao disposto no §2º do art. 15 da Instrução CVM 476.
“Regulamento”	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pela Administradora em 22 de setembro de 2023, o qual consta do Anexo I ao Prospecto.
“Resolução CVM 21”	Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021.

“Resolução CVM 30”	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 39”	Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021.
“Resolução CVM 160”	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“Segunda Oferta”	A oferta pública de distribuição das cotas da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 476 e devidamente encerrada em 19 de dezembro de 2022.
“Taxa de Administração”	A taxa de administração do Fundo, conforme prevista no artigo 14.1 do Regulamento.
“Terceira Oferta”	A oferta pública de distribuição das cotas da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160 e devidamente encerrada em 14 de julho de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. *Breve descrição da Oferta*

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

2.2 *Apresentação da classe de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento*

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, são escriturais e nominativas e conferirão os mesmos direitos e obrigações, inclusive direitos de voto, conforme descritos no Regulamento e neste Prospecto.

As Cotas são emitidas em classe única. Todas as Cotas terão igual prioridade na distribuição de rendimentos e na amortização. A cada Cota corresponderá 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

A qualidade de Cotista caracteriza-se pela inscrição do nome do titular no registro de cotistas do Fundo. Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis.

Todas as obrigações previstas no Regulamento e neste Prospecto, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no primeiro Dia Útil subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

2.3 *Identificação do público-alvo*

O presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários. Ainda assim, esclarece-se que o Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

2.4 *Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados*

As Cotas do Fundo estão depositadas para negociação no mercado secundário, exclusivamente em ambiente de bolsa de valores administrado pela B3, no qual as Cotas foram liquidadas no âmbito das Ofertas e estão custodiadas eletronicamente.

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

2.5 *Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição*

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, §2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

2.6 *Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta*

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

2.7 *Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe*

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. *Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente*

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de

valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

3.2. *Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.*

A Administradora, as Gestoras e os integrantes dos seus respectivos Grupos Econômicos atuam e prestam uma série de outros serviços no mercado de capitais local, incluindo a administração e a gestão de outros fundos de investimento e a distribuição de valores mobiliários, incluindo, sem limitar-se a, Ativos-Alvo e outros valores mobiliários de emissão das companhias emissoras de Ativos-Alvo e/ou de suas partes relacionadas. O Fundo poderá realizar operações nas quais fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pelas Gestoras ou por integrantes dos seus respectivos Grupos Econômicos atuem na condição de contraparte, desde que mediante aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. Ademais, observado o disposto no Regulamento, o Fundo aplicará, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido nos Ativos-Alvo, sendo certo que quaisquer atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou as Gestoras dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. Sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, as seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade da Administradora, das Gestoras e consultor especializado, se aplicável, bem como de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel rural integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, as Gestoras ou o consultor especializado, se contratado, ou ainda de pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade de devedores da Administradora, das Gestoras ou consultor especializado, se contratado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou às Gestoras, para prestação dos serviços referidos no item 4.7 do Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, das Gestoras, do consultor especializado, se contratado, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

3.3. *No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários*

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, §2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

4. FATORES DE RISCO

4.1. *Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados ao emissor.*

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência da Administradora e das Gestoras em colocar em prática a Política de Investimento prevista no Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Portanto, não poderão a Administradora, as Gestoras e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora e das Gestoras, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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

Por meio da análise dos cenários macroeconômicos nacionais e internacionais e dos riscos de mercado, de crédito e de liquidez, são definidas, pelas Gestoras, as estratégias de seleção de Ativos, respeitando-se sempre a legislação, as normas e os regulamentos aplicáveis, bem como as diretrizes estabelecidas no Regulamento.

As Gestoras e a Administradora podem utilizar uma ou mais métricas de monitoramento de risco descritas abaixo para aferir o nível de exposição do Fundo aos riscos ora mencionados, de forma a adequar os investimentos do Fundo a seus objetivos.

A utilização de mecanismos pela Administradora e pelas Gestoras para gerenciar os riscos a que o Fundo está sujeito não constitui garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo, tampouco garantia da completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Em decorrência dos fatores de risco indicados abaixo e de todos os demais fatores de risco a que o Fundo está sujeito, a Administradora e as Gestoras não poderão ser responsabilizadas por eventual depreciação da carteira e/ou por eventuais prejuízos que os Cotistas venham a sofrer em caso de liquidação do Fundo, exceto se a Administradora e/ou as Gestoras agirem com comprovada culpa ou dolo, de forma contrária à lei, ao Regulamento e aos atos normativos expedidos pela CVM.

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

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

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

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 nº 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio.

Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM nº 472/08, as regras e procedimentos atualmente adotado para o presente Fundo poderá vir a ser alterada e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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 aos interesses no investimento em Fiagro, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em Fiagro, e consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso o Cotista.

Riscos variados associados aos Ativos

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

Riscos de liquidez

Os Ativos componentes 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 encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos que sejam títulos e valores mobiliários 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 pelas Gestoras de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, as Gestoras poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelas Gestoras ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e as Gestoras, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e as Gestoras que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, as Gestoras, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, as Gestoras, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou às Gestoras, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, das Gestoras ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

Risco de discricionariedade de investimento pelas Gestoras

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 às Gestoras e à Administradora 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, que sejam títulos e valores mobiliários, para a destinação de recursos da Oferta 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, que sejam títulos e valores mobiliários, objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelas Gestoras, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à

capacidade das Gestoras e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

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

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

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

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

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

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Ativos-Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações

regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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.

Risco tributário

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo, sobretudo dada a recente criação dos FIAGRO por meio da Lei nº 14.130/21, que ainda pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. No entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o Fundo e a rentabilidade de suas cotas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Recentemente, o Governo apresentou ao Congresso Nacional (i) o Projeto de Lei nº 3.887/2020, que pretender alterar a tributação sobre receitas; e (ii) o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, inclusive quanto às regras de tributação

de investimentos nos mercados de capitais e financeiro brasileiro. Não é possível determinar com antecedência se as proposições serão aprovadas, assim, é importante que haja acompanhamento regular dos trâmites legislativos, a fim de se identificar eventuais impactos futuros. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco regulatórios

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. 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.

Risco de desempenho passado

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Risco relativo à não substituição da Administradora ou das Gestoras

Durante a vigência do Fundo, as Gestoras poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação

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

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

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

As Gestoras, instituições responsáveis pela gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, prestam ou poderão prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestoras do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que as Gestoras acabem, conforme suas regras internas de alocação, por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

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

O Fundo, a Administradora, as Gestoras não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções 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 referido material de, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos jurídicos

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação

financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

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 operacional

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de

que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou as Gestoras; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou das Gestoras; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou às Gestoras, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo a novas emissões de Cotas

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

Risco de restrição na negociação

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

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 das Gestoras, 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 de disponibilidade de caixa

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

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Riscos relativos aos Ativos-Alvo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor do agronegócio.

Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Imóveis e Imóveis Rurais

O Fundo poderá investir em Imóveis Rurais e, excepcionalmente adquirir Ativos Imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda dos imóveis e impactando adversamente seu preço. Ademais, aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do ativo alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imóveis e Imóveis Rurais. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Ativos Imóveis e nos Imóveis Rurais, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos Imóveis e nos Imóveis Rurais, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imóveis ou dos Imóveis Rurais ou de direitos relativos aos Ativos Imóveis ou aos Imóveis Rurais; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imóveis ou dos Imóveis Rurais pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Ativos Imóveis ou dos Imóveis Rurais pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá investir em Imóveis Rurais e, excepcionalmente adquirir Ativos Imóveis, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, Ativos Imóveis ou Imóveis Rurais que ainda não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, o que poderá atrasar sua plena utilização. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de utilizá-los como pretendido inicialmente e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de sinistro dos imóveis

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

operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação dos imóveis

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

Risco de desvalorização dos imóveis

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

Riscos associados à liquidação do Fundo

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada 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 no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua

capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, as Gestoras, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos

mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

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

A importância das Gestoras

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

II. Riscos Relacionados ao Mercado e ao Investimento em Securitização de Recebíveis do Agronegócio

Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios dos CRA

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

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

Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRA, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRA deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRA, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRA.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

A atividade de securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio está sujeita à Lei 11.076 e à Instrução CVM 600, no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis do agronegócio. Como a Instrução CVM 600 foi recentemente publicada, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Instrução CVM 600, o que pode gerar efeitos adversos sobre o investimento do Fundo em CRA, e consequentemente afetar de forma adversa as Cotas.

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, em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial

desses direitos. Assim, em razão do 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 relacionados aos créditos que lastreiam os CRA

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

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

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

Risco de execução das garantias atreladas aos CRA

O investimento do Fundo em CRA inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de prestadores de serviços, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA.

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

III. Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do montante inicial da Oferta

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

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

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

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

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Risco em Função do Registro Automático de Ofertas

Na oferta que venham a ser distribuídas sob rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, o registro será concedido pela CVM de forma automática e sem análise prévia, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

IV. Demais riscos.

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

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

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

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.

As informações relativas à cotação das Cotas negociadas em ambiente de bolsa de valores administrado pela B3, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; (iii) e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses, seguem indicadas abaixo:

nos últimos 5 anos	cotação mínima	média	máxima	por trimestre nos últimos 2 anos	cotação mínima	média	máxima	por mês nos últimos 6 meses	cotação mínima	média	máxima
início a 31/08/2023	102,00	107,10	118,90	01/07/2022 a 30/09/2022	102,00	105,13	110,00	fev/23	102,30	104,78	106,51
				01/10/2022 a 31/12/2022	104,38	110,13	118,90	mar/23	104,90	105,76	107,50
				01/01/2023 a 31/03/2023	102,30	106,53	110,00	abr/23	105,11	106,78	108,41
				01/04/2023 a 30/06/2023	104,42	106,52	108,41	mai/23	105,60	106,65	107,97
								jun/23	104,42	106,15	107,88
								jul/23	105,81	107,14	111,15
								ago/23	104,30	106,17	109,81

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

A Administradora poderá, após o recebimento de recomendação das Gestoras, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta (“Capital Autorizado”).

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Administradora, observada a sugestão das Gestoras, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso (i) do item 8.1.3. do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável.

Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato da Administradora, mediante recomendação das Gestoras, nos termos indicados acima e nos itens 8.1 e 8.1.1 do Regulamento, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 8.1.2 do Regulamento, a colocação das novas

cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com a regulamentação da CVM.

Aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data a ser determinada nos documentos da referida oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência, na proporção do número de cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão (“Direito de Preferência”). Caberá à respectiva documentação da referida oferta atribuir a data para apuração dos cotistas elegíveis ao exercício do Direito de Preferência, que poderá, se previsto na documentação da referida oferta, ser objeto de cessão entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3.

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

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

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

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. *Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários*

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

7.2. *Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado*

A partir da divulgação do presente Prospecto, o Fundo será destinado a Investidores em Geral, qualificados ou não, que busquem rentabilidade compatível com a política de investimento, composição e diversificação da carteira do Fundo e que aceitem os riscos associados aos investimentos realizados pelo Fundo, de acordo e em observância à sua Política de Investimentos. O investimento nas Cotas é inadequado para investidores que não se enquadrem na descrição acima. Além disso, o investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento em cotas de Fiagro podem encontrar baixa liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Ainda, o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, não admitindo o resgate das Cotas, exceto em caso de sua liquidação.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 15 A 35 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.

7.3. *Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor*

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. *Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida*

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

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

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

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

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

Sem prejuízo do disposto acima, a apresentação do presente Prospecto é realizada em observância às deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de setembro de 2023, de modo a permitir a participação de Investidores em Geral no Fundo, por meio das alterações ao Regulamento, conforme deliberadas e aprovadas em referida Assembleia Geral de Cotistas.

8.4. *Regime de distribuição*

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

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

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

8.6 *Admissão à negociação em mercado organizado*

As Cotas do Fundo estão depositadas para negociação no mercado secundário, exclusivamente em ambiente de bolsa de valores administrado pela B3, no qual as Cotas das Ofertas foram liquidadas e estão custodiadas eletronicamente.

As Cotas do Fundo emitidas no âmbito das Ofertas estarão aptas à negociação entre Investidores em Geral após a divulgação deste Prospecto. Nesse sentido, esclarece-se que a divulgação do Prospecto com a consequente ampliação do público-alvo do Fundo para Investidores em Geral dispensará o Fundo de observar as restrições regulatórias de negociação para as Cotas emitidas no âmbito da Terceira Oferta, de acordo com o disposto no art. 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

Em vista disso, a partir da data de divulgação deste Prospecto, todas as Cotas do Fundo poderão ser negociadas em mercado secundário entre Investidores em Geral, não havendo qualquer restrição aplicável à negociação das Cotas no mercado secundário.

8.7. *Formador de mercado*

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

8.8. *Contrato de estabilização*

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

8.9. *Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam*

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder das Ofertas

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Coordenador Líder das Ofertas não possuem qualquer relação societária entre si, restringindo-se o seu relacionamento à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão: (a) da prestação de serviços de administração, pela Administradora, a outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo Grupo Econômico do Coordenador Líder das Ofertas e/ou por clientes do Coordenador Líder das Ofertas; (b) da participação, pelo Coordenador Líder das Ofertas, em ofertas públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos por partes relacionadas à Administradora, (c) da gestão, por empresas do mesmo Grupo Econômico do Coordenador Líder das Ofertas, de outros fundos de investimento administrados pela Administradora; e (d) das Ofertas, a Administradora e o Coordenador Líder das Ofertas não possuem qualquer relacionamento relevante entre si.

Nos 12 (doze) meses anteriores à data do presente Prospecto, o Coordenador Líder das Ofertas atuou como coordenador em ofertas públicas de cotas de outros fundos administrados pela Administradora.

A Administradora e o Coordenador Líder das Ofertas não identificaram qualquer conflito de interesses decorrente dos relacionamentos descritos nos parágrafos ou da atuação de cada um com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e as Gestoras

Na data deste Prospecto, a Administradora e as Gestoras não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento entre as Gestoras e o Coordenador Líder das Ofertas

Na data deste Prospecto, as Gestoras e o Coordenador Líder das Ofertas não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder das Ofertas dos fundos geridos pelas Gestoras.

As Gestoras e o Coordenador Líder das Ofertas não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

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

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1 *Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.*

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente para fins de possibilitar a negociação das Cotas entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

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

13.1 *Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso*

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro – Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

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

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses e terminará em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações contábeis relativas ao período findo, que serão auditadas pelo Auditor Independente. Considerando o início das atividades do Fundo no ano de 2021, até a data de apresentação do presente Prospecto, foram elaboradas demonstrações financeiras apenas para os exercícios sociais findos em 30 de junho de 2022 e 30 de junho de 2023. As demonstrações contábeis serão colocadas à disposição de qualquer interessado que as solicitar à Administradora, no prazo de 90 (noventa) dias após o encerramento do período.

Ainda, referidas demonstrações financeiras constam do Anexo II deste Prospecto, podendo, ainda, a consulta ser realizada nos seguintes endereços:

Administradora

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907

Rio de Janeiro – RJ

Endereço eletrônico: <https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect> (neste website clicar em “Leste Fundo de Investimento nas Cadeiras Produtivas Agroindustriais – Fiagro – Imobiliário” e em seguida selecionar a opção desejada)

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro

Rio de Janeiro – RJ

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro – Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Demonstrações Financeiras”, e selecione a opção desejada.)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1 Administradora

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907,
CEP 22250-145 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Rodrigo Godoy

Telefone: (11) 3206-8000

E-mail: juridicoadministradora@genial.com.vc;
middleadm@genial.com.vc e rodrigo.godoy@genial.com.vc

Website: www.bancogenial.com

14.1 Gestoras

LESTE CREDIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277 Conj 302

Jardim Paulistano - SP – CEP 01452-000

At.: Arnaldo Braga / Thais Helena Monteiro

Telefone: +55 (11) 2104.6872

E-mail: legal@leste.com; lcbr@leste.com;
operacional.lc@leste.com

Website: https://www.leste.com

LESTE FINANCIAL SERVICES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Dias Ferreira, nº 190, 6º andar

CEP 22431-050

Rio de Janeiro - RJ

At.: Tainá Camargo e Alessandra Souza

Telefone: (21) 2123-2160

E-mail: legal@leste.com; operacional.lc@leste.com;
compliance@leste.com

Website: https://www.leste.com

14.2 Assessores da Oferta

Considerando que o presente Prospecto é apresentado única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar a negociação das Cotas do Fundo entre Investidores em Geral, nos termos do artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476, e, portanto, não representa meio de promoção ou esforços de venda de valores mobiliários, não estando vinculado a qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o presente item não é aplicável ao Prospecto.

14.3 Auditor Independente

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES

INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Dr. Chucri Zaidan, 1240 - 12º andar – Ed. Morumbi
Golden Tower (Torre A), unidade 1203
Vila São Francisco
Telefone: (11) 5186-1000
E-mail: vipereira@deloitte.com
Website: <https://www2.deloitte.com>

BANCO GENIAL S.A.**Escriturador e Custodiante**

Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907,
CEP 22250-145 - Rio de Janeiro - RJ
At.: Rodrigo Godoy
Telefone: (11) 3206-8000
E-mail: ol-custodiaterceiros@genial.com.vc;
middleadm@genial.com.vc e rodrigo.godoy@genial.com.vc
Website: www.bancogenial.com

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.

Quaisquer outras informações relacionadas ao Fundo e às Cotas, poderão ser obtidas junto à CVM no seguinte endereço:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro
Rio de Janeiro – RJ

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro – Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecione a opção desejada)

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 10 de novembro de 2021 sob o nº 0321165 e encontra-se atualizado na data de divulgação deste Prospecto.

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

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Cotas; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas pela Resolução CVM 160.

As Gestoras prestaram declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Cotas; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas pela Resolução CVM 160. As declarações de veracidade da Administradora e das Gestoras estão anexas a este Prospecto nos Anexos III e IV, respectivamente.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

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

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

Base Legal

O Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e a Resolução CVM 39.

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

Prazo de duração do Fundo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472, ou na regulamentação que vier a ser aplicável posteriormente aos Fiagro, nos prazos previstos na regulamentação.

Para fins do disposto neste item, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

Compete ao cotista, diretamente ou por meio de prestadores de serviço, manter seu cadastro devidamente atualizado junto à entidade responsável pelo mercado no qual as cotas serão registradas para negociação, responsabilizando-se por qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado e isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente de falha, por parte do cotista, em atualizar seu cadastro, ou ainda, pela impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pela Administradora, pelos meios indicados no Regulamento, sendo certo que os atos e fatos relevantes serão igualmente compartilhados com a CVM e a B3, por meio do sistema Fundos.Net.

Para fins do item acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Público-alvo do Fundo

A partir da divulgação deste Prospecto, em observância às deliberações tomadas na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de setembro de 2023, Fundo será destinado a investidores em geral, que

busquem rentabilidade compatível com a política de investimento, composição e diversificação da carteira do Fundo e que aceitem os riscos associados aos investimentos realizados pelo Fundo.

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em empreendimentos do agronegócio: (i) (a) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”), emitidos por Securitizadoras Qualificadas, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável; (b) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio (“CRI”); (c) Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”); (d) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio (“LCI”); (e) imóveis rurais, incluindo fazendas rurais para arrendamento (“Imóveis Rurais”); (f) cotas de outros Fiagro-Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste Fundo; (g) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento do agronegócio ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro-Imobiliário; e (h) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos-Alvo”), observados os Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido) previstos na política de investimentos descrita no Capítulo 3 do Regulamento (“Política de Investimentos”); e (ii) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo, de Ativos Financeiros (conforme abaixo definido), conforme disposto na Política de Investimentos do Fundo.

As aquisições dos Ativos-Alvo pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas no Regulamento.

Os Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

Os investimentos do Fundo em Ativos-Alvo, que sejam títulos e valores mobiliários, e/ou em Ativos Financeiros (conforme abaixo definido), serão definidos diretamente pelos Gestores, nos termos do Regulamento.

Os recursos do Fundo serão aplicados, segundo uma Política de Investimentos definida de forma a perseguir uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos previstos acima, observando como Política de Investimentos realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos Financeiros.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos financeiros (“Ativos Financeiros”) e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- (i) Aplicações Financeiras (conforme abaixo definidas);
- (ii) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- (iv) certificados de depósito bancário; e
- (v) derivativos, excetuadas as vendas a descoberto, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes limites de concentração e critérios de elegibilidade, conforme aplicável (“Limites de Concentração” e “Critérios de Elegibilidade”, respectivamente):

- (i) o Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo com classificação de risco equivalente a BB+ na escala local ou superior;
- (ii) todos os Ativos-Alvo que não tenham classificação de risco devem possuir garantia(s) real(is) e/ou fidejussória(s), de qualquer natureza, que assegurem o pagamento ao menos de 100% (cem por cento) do valor dos referidos Ativos-Alvo.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, as Gestoras não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, a Administradora poderá amortizar as cotas do Fundo, após o recebimento de orientação das Gestoras neste sentido.

Os Limites de Concentração não serão aplicáveis quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados do encerramento da referida distribuição.

Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definido), observada a política de investimentos prevista neste Artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou as Gestoras e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no Regulamento.

Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades que explorem atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial, além de outros ativos financeiros que integrem a cadeia produtiva agroindustrial, em qualquer região do território nacional, em decorrência de: (a) renegociação de saldos devedores dos Ativos, e/ou (b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo (“Ativos Imóveis”).

Os Ativos Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos acima poderão estar gravados com ônus reais.

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

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

Os recursos das integralizações de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, bem como para arcar com despesas relativas à aquisição destes Ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no Regulamento.

É vedado ao Fundo, considerando as vedações estabelecidas pelo Regulamento:

- (i) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos;
- (ii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;

- (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (iv) realizar operações classificadas como *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Uma vez instituído o patrimônio separado para cada Ativos-Alvo que seja título e valor mobiliário adquirido ou subscrito pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos da regulamentação aplicável.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

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

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

Política de Concentração de Investimento

O Fundo obedecerá aos seguintes limites em relação ao seu patrimônio líquido, observado o disposto no Regulamento:

O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes Limites de Concentração e Critérios de Elegibilidade, conforme aplicável: (i) o Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo com classificação de risco equivalente a BB+ na escala local ou superior; (ii) todos os Ativos-Alvo que não tenham classificação de risco devem possuir garantia(s) real(is) e/ou fidejussória(s), de qualquer natureza, que assegurem o pagamento ao menos de 100% (cem por cento) do valor dos referidos Ativos- Alvo.

Os recursos do Fundo serão aplicados, segundo uma Política de Investimentos definida de forma a perseguir uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do item 2.1 do Regulamento, observando como Política

de Investimentos realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos Financeiros.

Estão detalhadas abaixo algumas informações a respeito da carteira do Fundo e seu portfólio de investimentos, de acordo com os critérios e condições acima indicados¹:

Detalhamento dos Ativos em Portfólio

A tabela a seguir demonstra o perfil e características de operações que constam em carteira, na qual se observa o foco no capital de giro no ciclo da safra vias vendas.

Ativo Investido	Tipo	Indexador	Spread na Emissão	Vencimento	%PL
Quatro Revendas Agrícolas (MG & RO)	CRA	CDI	6,50% a.a.	dez-2023	16,43%
Revenda Agrícola VII	CRA	CDI	7,00% a.a.	ago-2026	13,19%
Revenda Agrícola II	CRA	CDI	7,00% a.a.	dez-2025	12,89%
Revenda Agrícola VI	CRA	CDI	6,00% a.a.	ago-2026	12,20%
Revenda Agrícola IV	CRA	CDI	7,00% a.a.	out-2024	11,86%
Revenda Agrícola VIII	CRA	CDI	6,46% a.a.	ago-2026	10,52%
Empresa de Grãos	CRA	CDI	8,25% a.a.	jun-2023	6,22%
Revenda Agrícola V	CRA	CDI	8,00% a.a.	jul-2026	6,16%
Revenda Agrícola I	CRA	CDI	6,50% a.a.	out-2024	4,84%
Revenda Agrícola III	CRA	CDI	5,50% a.a.	set-2026	3,71%
Empresa de Alimentos (em recuperação)	CRA	CDI	8,00% a.a.	mar-2023	1,26%

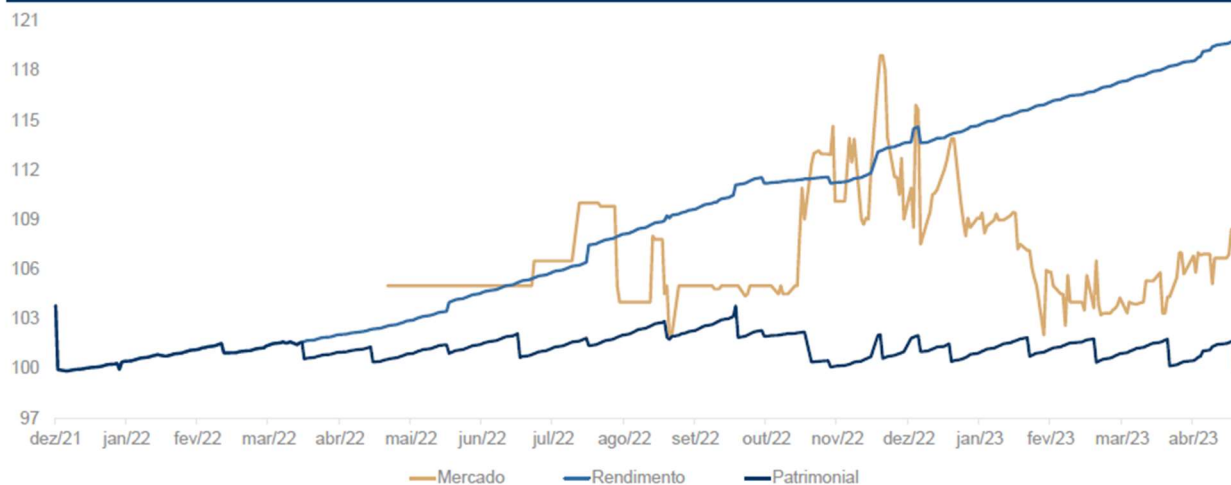
Fonte: Leste

Portfólio

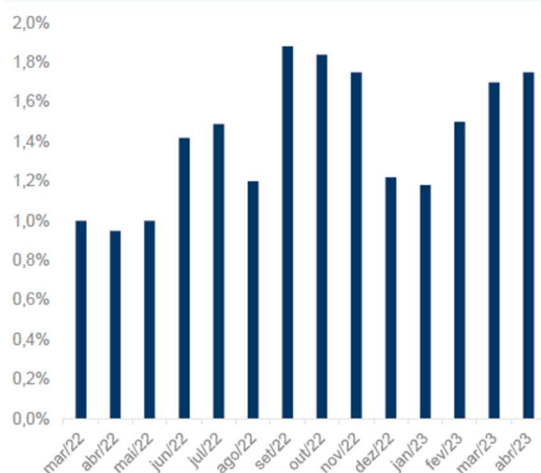
DESTAQUES DO MÊS – ABRIL/2023			
R\$80,96MM de patrimônio líquido	99,2% do fundo alocado em créditos do agronegócio	R\$1,75 de distribuição por cota	1,75% de dividend yield
2,07 anos de <i>duration</i> da carteira	1,36% de variação da cota de rendimento	R\$100,01 cota patrimonial	R\$0,8MM de juros acruados a serem distribuídos em meses futuros

¹ Os dados e informações apresentados nesta seção com relação ao portfólio do Fundo foram calculados apenas com base nas operações de CRA de vendas agrícolas.

COMPARAÇÃO COTAS MERCADO X RENDIMENTO X PATRIMONIAL

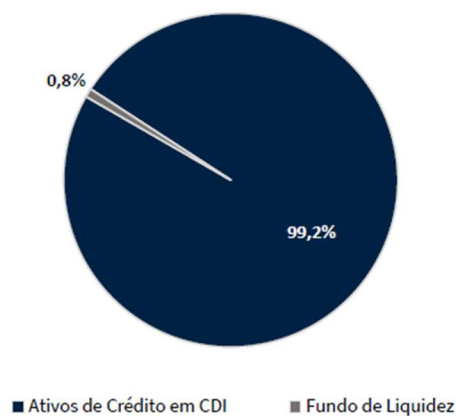


HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

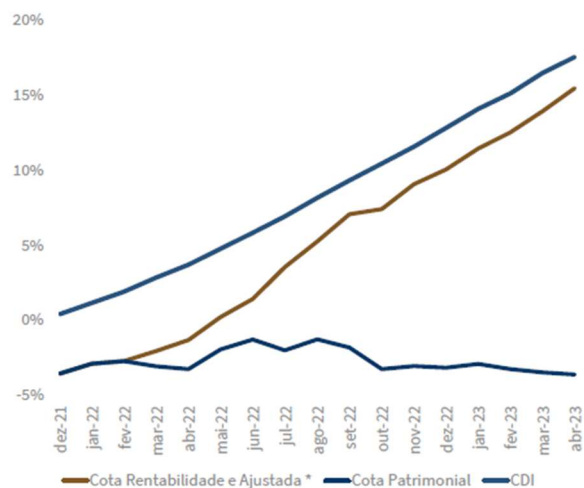


Mês de Referência	Dividendo por Cota (R\$)	Dividend Yield
abr/23	R\$ 1,75	1,75%
mar/23	R\$ 1,68	1,70%
fev/23	R\$ 1,48	1,50%
jan/23	R\$ 1,19	1,18%
dez/22	R\$ 1,23	1,22%
nov/22	R\$ 1,76	1,75%
out/22	R\$ 1,85	1,84%
set/22	R\$ 1,92	1,88%
ago/22	R\$ 1,23	1,20%
jul/22	R\$ 1,51	1,49%
jun/22	R\$ 1,50	1,42%
mai/22	R\$ 1,07	1,00%
abr/22	R\$ 0,95	0,95%
mar/22	R\$ 1,00	1,00%

EXPOSIÇÃO POR BENCHMARK

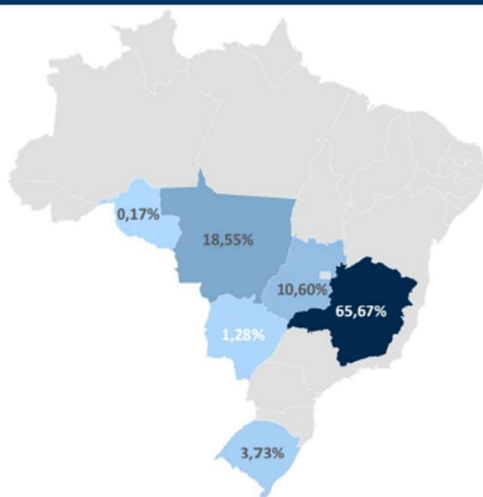


RENTABILIDADE ACUMULADA VS CDI (%)

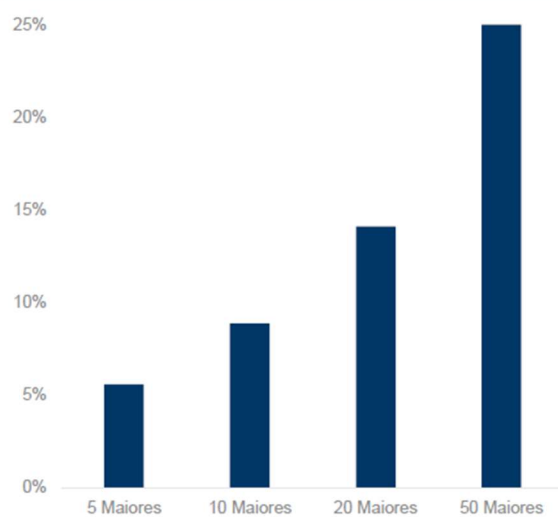


* Reflete a rentabilidade ajustada pela distribuição de dividendos.

EXPOSIÇÃO GEOGRÁFICA DA CARTEIRA

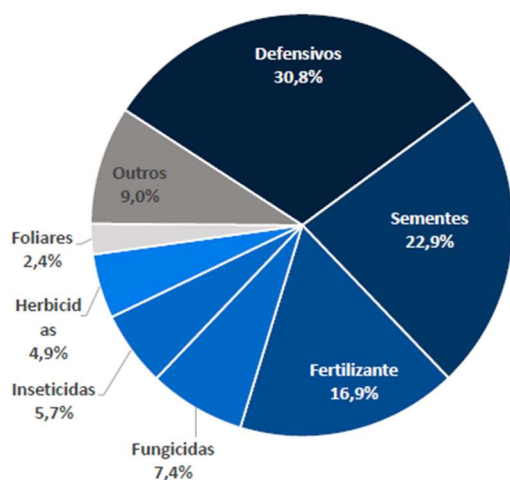


EXPOSIÇÃO POR SACADO (REVENIDAS)*

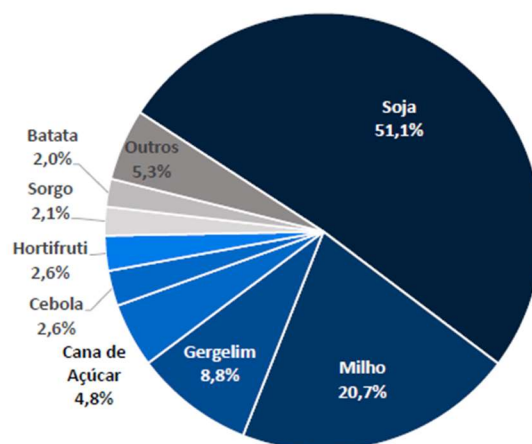


* Exposição em relação ao PL do fundo

PRODUTOS FINANCIADOS



EXPOSIÇÃO POR CULTURAS (RE VENDAS)



Distribuição de resultados e amortização das Cotas

O Fundo poderá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, os rendimentos e ganhos auferidos pelo Fundo, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas. A distribuição poderá ser realizada mensalmente pela Administradora, conforme orientação das Gestoras. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, eventual resultado auferido pelo Fundo poderá ser distribuído aos Cotistas sempre no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, considerando a situação patrimonial do Fundo no último Dia Útil do mês anterior. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 respeitarão seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Para fins do disposto acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

Farão jus aos rendimentos referidos acima os titulares de cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição dos resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento de rendimentos dos Ativos, subtraídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

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

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações das Gestoras.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pelo Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

Na hipótese prevista acima, os cotistas deverão encaminhar cópia do instrumento de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na regulamentação aplicável.

Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional.

Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas em circulação.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para (i) promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada ou (ii) dar os referidos ativos em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o valor total das cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades

competentes, sendo certo que os procedimentos de constituição de condomínio e entrega de ativos aos cotistas em eventual liquidação do Fundo se darão fora do ambiente da B3.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório 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.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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.

O pagamento da distribuição de rendimentos e da amortização das cotas será realizado em moeda corrente nacional, pelo valor atualizado da cota na respectiva data, por meio: (i) da B3, caso as cotas estejam depositadas na B3; ou (ii) de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, servindo o comprovante de depósito ou transferência como recibo de quitação.

Descrição das Cotas

As Cotas do Fundo são de classe única, 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 atribuído aos Cotistas na forma do inciso “ii” do item 8.1.4 do Regulamento, e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas. Os serviços de escrituração de cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados pela Administradora.

Cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

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

O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Negociação das Cotas

Após a integralização das Cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. A Administradora fica, nos termos do Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

A área de Administração Fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 350 (trezentos e cinquenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 76 bilhões (setenta e três bilhões de reais) sob sua administração.

Perfil das Gestoras

A Leste é uma plataforma de investimentos alternativos fundada por executivos com atuações relevantes em instituições do mercado financeiro, corporativo, imobiliário e jurídico. Seu portfólio é diversificado geograficamente e as estratégias incluem mercados de ações, *private equity*, imobiliário, crédito estruturado e *litigation finance*.

O Fundo é gerido pela **LESTE CREDIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** (“Leste Credit”), instituição devidamente autorizada pela CVM para prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 14.098, expedido em 10 de fevereiro de 2014 inscrita no CNPJ sob o nº 21.008.985/0001-71, com sede na cidade do Rio de Janeiro e Estado do Rio de Janeiro, localizado à Rua Dias Ferreira, 190, 6º andar, Leblon ou sua sucessora a qualquer título, em conjunto com a **LESTE FINANCIAL SERVICES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** (“LFS”), inscrita no CNPJ sob o nº 17.036.001/0001-99, com sede na Rua Dias Ferreira, nº 190, 6º andar, Leblon, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, autorizada pela CVM para exercer

a gestão de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 16.472, de 12 de julho de 2018, ambas integrantes do Grupo Leste.

Destaca-se que a Leste Credit é a sociedade do Grupo Leste com expertise em ativos de crédito privado, tendo como foco de atuação os mercados brasileiros e norte-americano. Contando com presença física no Brasil e nos Estados Unidos, a Leste Credit estrutura e faz a gestão de créditos estruturados.

A LFS possui uma infraestrutura institucional robusta e centralizada. Isso inclui recursos compartilhados em funções-chave, como Jurídico, Conformidade, Finanças, Tecnologia da Informação e Gerenciamento de Riscos, conforme detalhado a seguir. Além disso, nossa equipe de Relações com Investidores é dedicada a fornecer suporte aos investidores.

Estão destacadas abaixo algumas informações a respeito da atuação das Gestoras e do Grupo Leste, assim como das diferentes estratégias e desempenhadas pelo Grupo Leste atualmente e de seu histórico:

Modelo Operacional

ATRAIR OS MELHORES TALENTOS



Nosso modelo de atuação foi desenvolvido para atrair as melhores equipes de investimentos e operadores de mercado.

Equipe totalmente alinhada com os resultados dos investimentos realizados para os nossos clientes.

INVESTIR OPORTUNISTICAMENTE EM DIVERSAS CLASSES DE ATIVOS



O Grupo Leste se concentra em estratégias guiadas por mudanças transformacionais, tendências demográficas, *market dislocations* e ativos em *distress*.

Buscamos assimetrias decorrentes de ciclos de mercado, em classes de ativos tradicionais e de nicho.

CAPITAL PROPRIETÁRIO PARA NOVAS ESTRATÉGIAS



A Leste utiliza-se de capital proprietário para fomentar novas estratégias e formar parcerias, garantindo assim um alinhamento com nossos clientes.

Esse capital proprietário estável e de longo prazo fornece uma base sólida para o crescimento dinâmico da Leste.

SÓLIDA INFRAESTRUTURA INSTITUCIONAL



A Leste Financial Services gerencia a infraestrutura centralizada e as equipes compartilhadas de todo o Grupo Leste: jurídico, *compliance*, finanças, tecnologia e gestão de riscos.

A Leste Capital Markets fornece serviços de relações com investidores e marketing para todas as unidades de negócios do Grupo Leste.

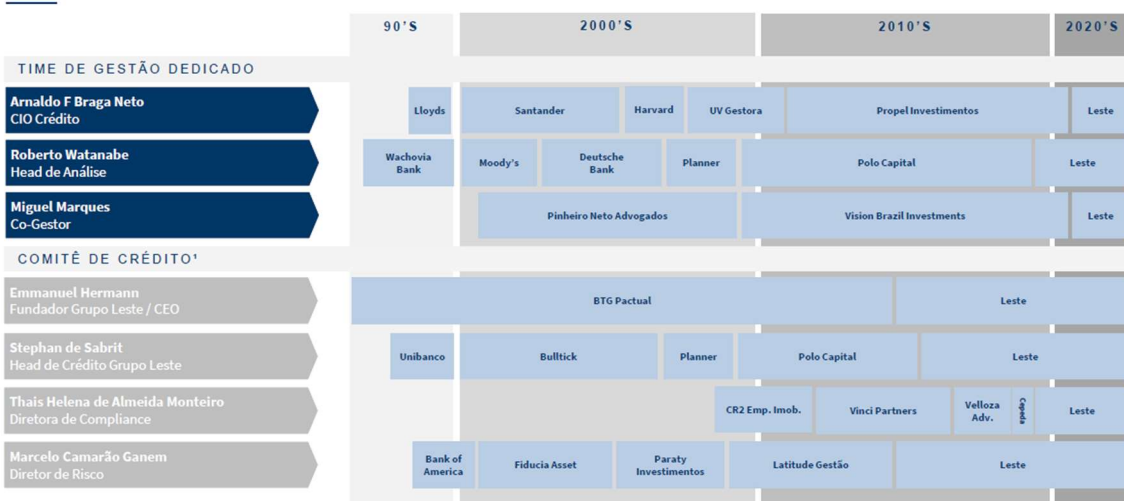
Time de Infraestrutura Compartilhada

LESTE FINANCIAL SERVICES			
RISCO	JURÍDICO E COMPLIANCE	BACKOFFICE	RI
» Atuação independente da equipe de gestão ; » Reporte ao CIO e ao gestor no evento de violação dos limites de risco/mandatos; » Acompanhamento da performance dos gestores para limitar perdas acumuladas e aplicação de medidas de readequação; » Modelagem, apuração e monitoramento dos limites; » Manutenção de sistemas de controle; » Execução de reenquadramento.	» Suporte consultivo; » Programas de Treinamento; » Avaliação dos riscos associados à conformidade das atividades da gestoras; » Acompanhamento das normas, diretrizes e alertas emanados de órgãos reguladores e autorreguladores, e interação com os mesmos; » Análise de riscos regulatórios de novos produtos e serviços e de início de relacionamento com clientes de determinado grau de risco; » Verificação das normas referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores.	TI: » Manutenção dos sistemas e equipamentos de tecnologia da gestora; » Manutenção e acompanhamento de todos os servidores, microcomputadores, e-mails e telefones; Operations: » Batimento de carteiras disponibilizadas pelo administrador; » Batimento de trades, despesas e acompanhamento das liquidações dos fundos; » Alocação de trades nos respectivos fundos ao final do dia; » Cálculo do gerencial diário.	» Acompanhamento de performance das estratégias da Leste, para comunicação com o mercado e investidores; » Apresentações ao mercado sobre as estratégias da Leste e marketing institucional do Grupo Leste como um todo; » Comunicações institucionais com a imprensa e mídias digitais.

Histórico / Principais Marcos



Time de Investimento



Unidades de Negócios



Time de Investimento

Arnaldo F. Braga Neto CIO Crédito (Onshore)	O Sr. Braga possui mais de 22 anos de experiência no mercado financeiro. Foi sócio fundador e gestor da Propel Investimentos, uma gestora com ênfase em investimentos estruturados em crédito e imobiliário. Antes de fundar a Propel, Arnaldo foi CIO da UV Gestora, de um dos principais <i>single family offices</i> brasileiros. Antes ainda, foi executivo do banco Santander por sete anos, onde ocupou diversas posições de liderança, dentre elas, (i) chefe da área de pesquisa de crédito e ações na divisão de <i>asset management</i> , onde fazia parte do comitê de investimentos gerindo portfólios combinados de R\$30 bilhões; (ii) executivo na equipe de Fusões e Aquisições do Banco Santander; (iii) líder no desenvolvimento da estratégia de expansão do Banco Santander no Brasil, que incluiu gestores locais, seguradoras, bancos, portfólios, <i>labels</i> de cartões de crédito e adquirentes. O Sr. Braga é formado em engenharia de produção mecânica pela Escola Politécnica da USP e tem MBA pela Harvard Business School.
Roberto Watanabe Head de Análise (Onshore)	O Sr. Watanabe possui mais de 25 anos de experiência em ativos de crédito e mercado de capitais no Brasil e nos Estados Unidos e lidera a área de análise e estruturação financeira. Antes de se juntar à Leste em 2019, o Sr. Watanabe iniciou sua carreira como associado de banco de investimento no Wachovia Securities em Atlanta (EUA), tendo atuado nas áreas de fusões aquisições, empréstimos <i>high yield</i> e dívida corporativa, se transferindo para Nova Iorque em 2003 ao se tornar analista-chefe de operações estruturadas da Moody's Investors Services para América Latina. Em 2006, o Sr. Watanabe foi o responsável pela área de operações estruturadas da Deutsche Bank no Brasil e demais países da América Latina, tendo posteriormente trabalhado na área de Mercado de Capitais na Planner Investment Bank em São Paulo. De 2009 a 2018, o Sr. Watanabe foi gestor de crédito privado na Polo Capital Management, com atuação relevante na originação, estruturação, aquisição e portfólio management de ativos de crédito de alta complexidade que totalizavam mais de R\$1,3 bilhão em ativos investidos. O Sr. Watanabe é graduado em administração de empresas pela EAESP/FGV.
Miguel Marques Co-Gestor Jurídico (Onshore)	Co-Gestor e Jurídico da Leste Credit, o Sr. Marques lidera a estruturação, gestão e recuperação de créditos estruturados no mercado brasileiro. Antes de ingressar na Leste, Miguel foi sócio e responsável jurídico da Vision Brazil Investments. Anteriormente em sua carreira, foi advogado na área empresarial no Pinheiro Neto Advogados. O Sr. Marques é formado em direito pela Universidade de São Paulo, possui um certificado de finanças pela Universidade de Berkeley, Extension e um Mestrado Profissional em Direito Bancário e Mercado de Capitais pela Université Paris II Panthéon Assas (Sorbonne Universités). Miguel possui a certificação CGA da ANBIMA.
Pedro Miranda Analista Jurídico	Analista jurídico da Leste Credit. O Sr. Miranda participa na estruturação, gestão e recuperação de créditos estruturados no mercado brasileiro. Previamente ao ingresso na Leste, o Sr. Miranda foi advogado associado do Pinheiro Neto Advogados na área de recuperação de crédito, advogado associado do SABZ Advogados na área de recuperação de crédito e sócio do Akel Advogados na área de contencioso societário e de mercado de capitais. Bacharel em Direito e Mestrando em Direito Civil pela PUC-SP.
Luiz Aloí Neto Analista	Analista da Leste Credit. O Sr. Aloí possui mais de 17 anos de experiência no mercado financeiro iniciando sua carreira no Banco Fator S.A onde trabalhou no Private Bank e Corretora de Valores. Posteriormente, assumiu o Middle e o Back Office da Rosenberg Investimentos onde. Foi ainda responsável pela controladoria e precificação da Indigo DTMV e foi analista de controladoria na Propel Investimentos. O Sr. Aloí é Bacharel em Engenharia de Controle e Automação e pós graduado em Certificate in Financial Management (CFM) pelo Insper.
Gabriela Amaral Analista	Analista da Leste Credit. A Srta Amaral ingressou na Leste como analista de Operations, tendo passado a atuar como analista de crédito do time de crédito Brasil. Graduou-se em Ciências Econômicas pelo Instituto Brasileiro de Mercados de Capitais - IBMEC RJ.

Participantes do Grupo Leste na Governança da Gestora

Emmanuel Hermann Fundador Leste & CEO & CIO	Fundador do Grupo Leste em 2014, o Sr. Hermann possui vasta experiência no mercado financeiro. O Sr. Hermann iniciou sua carreira como analista de renda fixa no Banco Pactual, onde se tornou Sócio, Head da Asset e co-Gestor de Equities. Com a venda do Pactual para o UBS em 2008, ficou responsável pela mesa de Equities de mercados emergentes e de produtos estruturados e derivativos da América Latina. Foi co-fundador da BTG Asset Management em 2009, uma das maiores gestoras de ativos da América Latina, comandando a área de Equities. Entre 2010 e janeiro de 2014, foi Diretor Estatutário, Vice-Presidente Sênior e membro do Comitê Executivo do Banco BTG.
Stephan de Sabrit Head de Crédito	O Sr. Sabrit iniciou sua carreira em 1997 no Banco Paulista na área comercial da mesa de ações, passando a integrar a em 1999 a equipe do Banco Credibanco/Unibanco na função de trader de ativos de crédito emitidos nos exterior por empresas brasileiras. Em 2000, fundou a broker dealer Bulltick Capital Markets, como sócio responsável pelas atividades da Bulltick no Brasil, onde teve atuação relevante na formatação de um fundo de Asset Backed Securities de USD 980 milhões. Em 2007, tornou-se Head de Investment Banking da Planner Corretora de Valores, onde coordenou a estruturação de Debêntures em volumes superiores a R\$ 2 bilhões. A partir do quarto trimestre de 2009, passou a integrar a equipe da Polo Capital Management, tornando-se sócio gestor dos fundos de Créditos Estruturados, que totalizavam mais de R\$1,3 bilhão em ativos investidos. Passou a integrar o Grupo Leste como sócio em 2015. O Sr. Sabrit é graduado em administração de empresas pela Fundação Armando Alvares Penteado (FAAP).
Marcelo Camarão Ganem Diretor de Risco	Possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, com foco em gestão de risco e investimentos. Foi sócio responsável pela área de investimentos líquidos da Latitude GF, sócio e chefe da mesa de renda fixa e moedas da Paraty Investimentos e gestor de risco e fundos de fundos a Fiducia Asset Management. Foi também responsável pela gestão de risco do Bank of America para a América Latina. É graduado em Engenharia Civil pela PUC-RJ, com MBA em Finanças Corporativas pela COPPEAD-RJ, Mestre em matemática pelo IMPA e Doutor em Engenharia de Produção pela PUC-RJ.
Thais Helena Monteiro Diretora de Compliance	Com 13 anos de experiência, dedicou-se por 8 anos à atuação como in house counsel de relevantes empresas do mercado de capitais nacional. Entre 2008 e 2012, coordenou a área de direito societário e regulatório da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, onde desenvolveu expertise no controle regulatório de companhias abertas com alto nível de governança e na emissão de títulos de dívidas estruturadas. No início de 2012, juntou-se à Apogeo Investimentos, empresa do Grupo Vinci Partners, na qual atuou como responsável pela área jurídica e de compliance, conduzindo estruturas e reorganizações de fundos de investimento e controlando os deveres regulatórios relacionados às atividades de consultoria e distribuição de valores mobiliários perante CVM, ANBIMA e ANCORD. Em 2014, juntou-se ao departamento jurídico e de compliance da Vinci Partners, onde contribuiu para a estruturação da Vinci DTMV e dedicou-se à organização e manutenção dos diversos fundos de investimento geridos pelo Grupo Vinci, até janeiro de 2016. Entre 2016 e 2019, atuou como advogada na banca do Vellozo Advogados e do Cepeda Advogados, escritórios de advocacia reconhecidos pela atuação destacada em matérias de mercado de capitais e compliance, sobretudo relacionadas à indústria de fundos de investimento e asset management. Graduada em Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ (2010) e Master of Laws (LLM) em Direito Societário e Mercado de Capitais pelo IBMEC-RJ (2013).

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

Arnaldo F. Braga Neto | CIO Crédito

O Sr. Braga possui mais de 22 anos de experiência no mercado financeiro. Foi sócio fundador e gestor da Propel Investimentos, uma gestora com ênfase em investimentos estruturados em crédito e imobiliário. Antes de fundar a Propel, Arnaldo foi CIO da UV Gestora, de um dos principais *single family offices* brasileiros. Antes ainda, foi executivo do Banco Santander por sete anos, onde ocupou diversas posições de liderança, dentre elas: chefe da área de pesquisa de crédito e ações na divisão de *asset management*, onde fazia parte do comitê de investimentos (gerindo portfólios combinados de R\$ 30 bilhões), executivo na equipe de Fusões e Aquisições do Banco Santander, líder no desenvolvimento

da estratégia de expansão do Banco Santander no Brasil, que incluiu gestores locais, seguradoras, bancos, portfólios, labels de cartões de crédito e adquirentes.

O Sr. Braga é formado em Engenharia de Produção Mecânica pela Escola Politécnica da USP e tem MBA pela Harvard Business School.

Roberto Watanabe | Head de análise

O Sr. Watanabe possui mais de 25 anos de experiência em ativos de crédito e mercado de capitais no Brasil e nos Estados Unidos e lidera a área de análise e estruturação financeira. Antes de se juntar à Leste em 2019, o Sr. Watanabe iniciou a sua carreira como associado de banco de investimento no Wachovia Securities em Atlanta (tendo atuado nas áreas de fusões aquisições, empréstimos *high yield* e dívida corporativa, transferindo-se para Nova Iorque em 2003, ao se tornar analista chefe de operações estruturadas da Moody's Investors Services para América Latina. Em 2006, o Sr. Watanabe foi o responsável pela área de operações estruturadas do Deutsche Bank no Brasil e demais países da América Latina, tendo posteriormente trabalhado na área de Mercado de Capitais na Planner Investment Bank em São Paulo. De 2009 a 2018, o Sr. Watanabe foi gestor de crédito privado na Polo Capital Management, com atuação relevante na originação, estruturação, aquisição e *portfolio management* de ativos de crédito de alta complexidade que totalizavam mais de R\$ 1,3 bilhão em ativos investidos. O Sr. Watanabe é graduado em Administração de Empresas pela EAESP/FGV.

Miguel Marques | Head Jurídico da Leste Credit

Head do jurídico da Leste Credit, o Sr. Marques lidera a estruturação, gestão e recuperação de créditos estruturados no mercado brasileiro. Antes de ingressar na Leste, Miguel foi sócio e responsável jurídico da Vision Brazil Investments. Anteriormente em sua carreira, foi advogado na área empresarial no Pinheiro Neto Advogados. O Sr. Marques é formado em Direito pela Universidade de São Paulo, possui um certificado de finanças pela Universidade de Berkeley, Extension e um Mestrado Profissional em Direito Bancário e Mercado de Capitais pela Université Paris II Panthéon Assas (Sorbonne Universités). Miguel possui a certificação CGA da ANBIMA.

Alessandra Souza | CFO

Formada em Engenharia Elétrica e de Produção pela PUC/RJ, com MBA em Finanças e Mestrado em Finanças e Economia Empresarial pela EPGE da Fundação Getúlio Vargas/RJ, iniciou sua carreira no mercado financeiro em 1995 no Banco BBM (atual Banco BOCOM BBM) como analista de derivativos. Pouco tempo depois, foi transferida para a mesa de operações da BBM Asset, como *trader* de derivativos para os fundos locais de ações.

Posteriormente, em 1998, atuou no Banco Pactual onde trabalhou por 9 anos como analista de risco dos fundos de ações, *trader* de derivativos, e a seguir como analista e gestora de renda variável dos fundos Latam do banco. Em 2007, juntou-se ao time da Paineiras Asset Management como sócia responsável por gestão de renda variável dos fundos multimercado e de ações. Entre 2009 e 2011, exerceu o cargo de Chefe de Gabinete da Secretaria Municipal de Fazenda/RJ, atuando na

reestruturação das Finanças da Cidade e implantação de programas como a Nota Carioca e o Rio Investors Day. Atualmente é diretora de gestão e CFO do Grupo Leste.

Tainá Camargo | Chief Legal Officer

Diretora Jurídica e Presidente do Comitê de Compliance do Grupo Leste. É Mestre em Direito Empresarial pela UERJ, com MBA em Finanças pelo IBMEC-RJ. Antes do Grupo Leste, foi associada ao Vieira, Rezende. Atua, portanto, com assuntos relativos a direito empresarial, governança corporativa e mercado de capitais.

Relacionamento entre o Fundo e seus prestadores de serviço e conflitos de interesse

As informações relacionadas ao relacionamento entre o Fundo, a Administradora e as Gestoras, assim como eventuais conflitos de interesse existentes, estão descritas detalhadamente no item 10.1 deste Prospecto.

Rentabilidade do Fundo

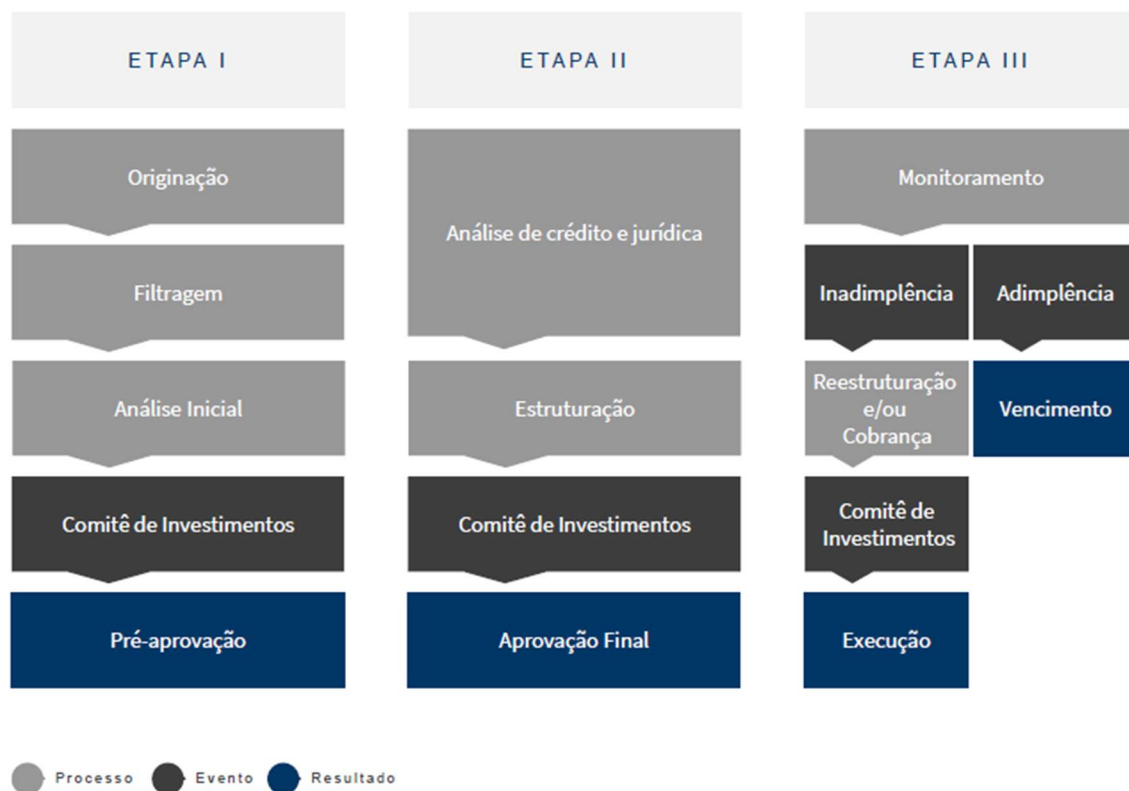
O Fundo conta com um mandato flexível para buscar oportunidades de crédito *high yield* ou oportunidades que tenham um perfil de pagamento periódico de renda, priorizando, mas não limitando-se, a operações de crédito para fornecer capital de giro às empresas do agronegócio.

Observando a dinâmica favorável de preços das *commodities* agrícolas e de terras, a crescente participação de financiamentos privados no setor do agronegócio e a profissionalização dos tomadores de crédito neste segmento, o Fundo disponibilizará para o investidor que tenha perfil de risco compatível com o produto, o acesso a um importante segmento da economia Brasileira, com gestão profissional.

Em linha com as melhores práticas, o Fundo buscará manter uma diversificação otimizada do portfólio e perseguirá oportunidades de investimento que possibilitem distribuições mensais aos seus investidores, sem possuir um objetivo de retorno determinado.

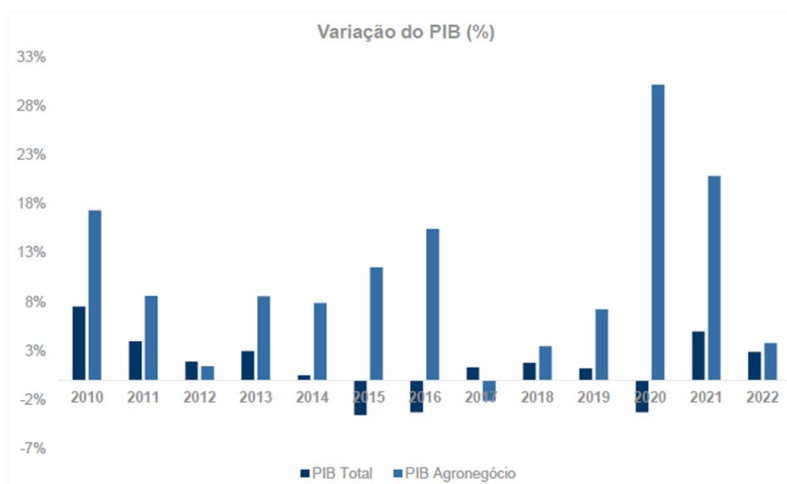
O Fundo observará as características do processo de investimento adotado pelas Gestoras, baseando-se na tese de investimento setorial do setor do agronegócio brasileiro, de acordo com as informações abaixo:

Processo de Investimento



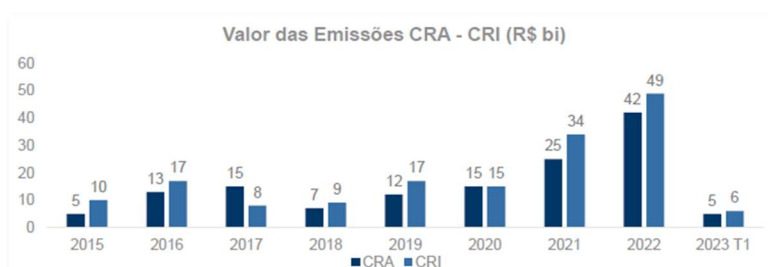
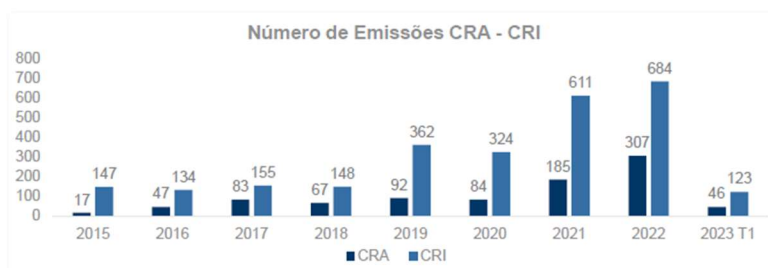
Relevância do Setor para a Economia

O PIB do Agronegócio cresce estruturalmente em ritmo superior ao do restante da economia, apresentando muito mais resiliência em função da vantagem competitiva do país. Em 2021 o PIB do Agronegócio atingiu **R\$2,4 trilhões**, o que representa 25 % do PIB.



Participação Crescente do Mercado de Capitais

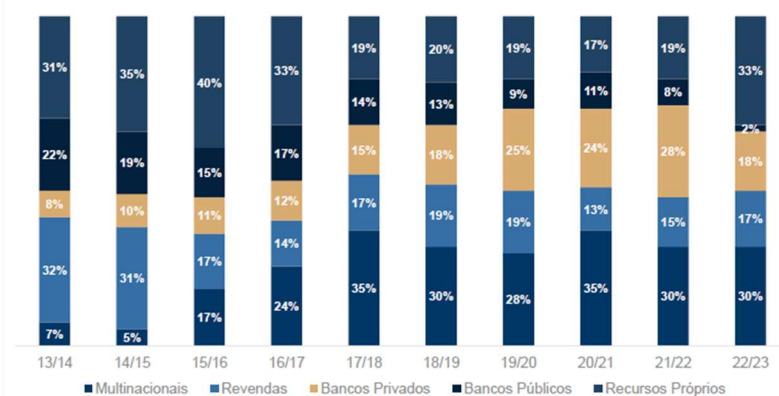
Instrumentos de mercado de capitais estão ganhando importância e aceitação pelos tomadores de crédito.



Evolução das Fontes de Financiamento do Setor - MT

A crescente participação dos agentes provedores de crédito têm suprido a necessidade de *funding* do setor, uma vez que o capital próprio já não é suficiente para sustentar o crescimento.

Evolução das Fontes de Financiamento do Setor - MT

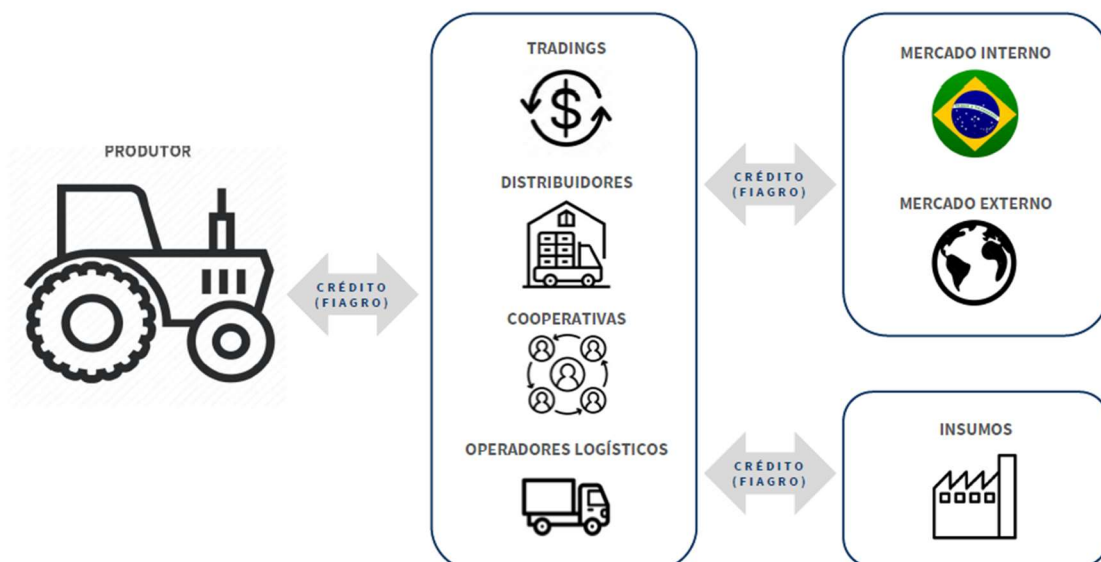


Fonte: IMEA - Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária

Tese de Investimento

CAPITAL DE GIRO

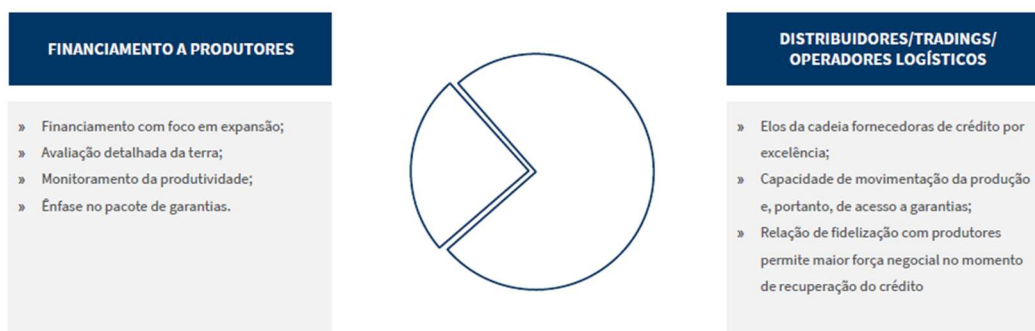
A cadeia de valor do Agronegócio tem três grandes elos que demandam financiamento de capital de giro. O Gestor atuará primordialmente nessas etapas da cadeia para originar operações para o Fundo.



Tese de Investimento

ATUAÇÃO

A maior parte do portfólio será dedicada ao elo da cadeia que provê capital de giro no ciclo da safra. O financiamento a produtores também compõe a carteira, em menor proporção e com foco em expansão.



Fatores de Risco do Fundo, das Cotas e dos Ativos

Os fatores de risco relacionados ao Fundo, às Cotas e aos Ativos do Fundo estão devidamente descritos e detalhados no item 4.1. do Prospecto.

Remuneração da Administradora, das Gestoras e dos demais prestadores de serviço

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,475% (um inteiro e quatrocentos e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) atualizado anualmente pelo IGP-M ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Administração”).

A Taxa de Administração será calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

Caso as cotas do Fundo passem a integrar 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, a Taxa de Administração será calculada com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as cotas do Fundo integrarem tais índices.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo.

Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

Regras de Tributação do Fundo

O disposto a seguir foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais – categoria imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos no investimento nas Cotas.

Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais 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 descumprimento das condições previstas no Regulamento implicará a tributação dos rendimentos à alíquota de 20% (vinte por cento), na forma do artigo 20-C da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

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

Na forma do artigo 20-E da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, o pagamento do imposto sobre a renda decorrente do ganho de capital sobre as cotas integralizadas com imóvel rural por pessoa física ou jurídica poderá ser diferido para a data definida para o momento da venda dessas cotas, ou por ocasião do seu resgate, no caso de liquidação do Fundo. Na alienação ou no resgate das cotas aqui referidas, o imposto sobre a renda diferido será pago em proporção à quantidade de cotas vendidas.

O Fundo não tem como garantir aos seus Cotistas que a legislação atual permanecerá em vigor pelo tempo de duração do Fundo, e não tem como garantir que não haverá alteração da legislação e regulamentação em vigor, e que esse será o tratamento tributário aplicável aos Cotistas à época do resgate das Cotas.

Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados a alguns titulares de cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais – categoria imobiliário, que podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Por esse motivo, os Investidores devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo. O disposto nesta Seção não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos no investimento nas cotas do Fundo.

ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO



**REGULAMENTO DO LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS
AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2023.

REGULAMENTO DO LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS	
	AGROINDUSTRIAS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO..... 1
2.	DO OBJETIVO DO FUNDO 3
3.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS..... 4
4.	DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO..... 7
5.	DAS COTAS 9
6.	DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO..... 10
7.	DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO 10
8.	DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS..... 12
9.	DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA 13
10.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 13
11.	DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES ... 14
12.	DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES..... 18
13.	DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AOS GESTORES..... 19
14.	DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES 20
15.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES..... 20
16.	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS..... 22
17.	DOS FATORES DE RISCO..... 26
18.	DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 27
19.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 28
20.	DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO ELIQUIDAÇÃO DO FUNDO..... 29
21.	DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 30
22.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS..... 32

1. DO FUNDO

1. O **LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO** (“Fundo”) é um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, categoria Imobiliário (“Fiagro-Imobiliário”), constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 42.592.476/0001-09, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), pelo “Código de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), de forma subsidiária, e demais disposições legais, regulamentares e autorregulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.1. Até que futura regulamentação da CVM sobre os Fiagro seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39”).

1.2. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.3. O Fundo é administrado e será representado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, regularmente inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“Administrador”). O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e no endereço eletrônico do Administrador (www.bancogenial.com).

1.4. As atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo serão exercidas por **LESTE CREDIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, instituição devidamente autorizada pela CVM para prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 14.098, expedido em 10 de fevereiro de 2014 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.008.985/0001-71, com sede na Cidade de Rio de Janeiro e Estado do Rio de Janeiro, localizado à Rua Dias Ferreira, 190, 6º andar, Leblon ou sua sucessora a qualquer título, em conjunto com **LESTE FINANCIAL SERVICES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.036.001/0001-99, com sede na Rua Dias Ferreira, nº 190, 6º andar, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, autorizada pela CVM para exercer a gestão de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 16.472, de 12 de julho de 2018 ou sua sucessora a qualquer título, doravante designadas em conjunto como “Gestores”.

1.5. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados no endereço eletrônico da CVM.

2. DO OBJETIVO DO FUNDO

2.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em empreendimentos do agronegócio: (a) (i) certificados de



recebíveis do agronegócio ("CRA"), emitidos por Securitizadoras Qualificadas, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável; (ii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio ("CRI"); (iii) Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA"); (iv) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio ("LCI"); (v) imóveis rurais, incluindo fazendas rurais para arrendamento ("Imóveis Rurais"); (vi) cotas de outros Fiagro-Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste Fundo; (vii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento do agronegócio ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro-Imobiliário; e (viii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo"), observados os Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido) previstos na política de investimentos descrita no Capítulo 3 abaixo ("Política de Investimentos"); e (b) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo, de Ativos Financeiros (conforme abaixo definido), conforme disposto na Política de Investimentos do Fundo.

2.1.1. As aquisições dos Ativos-Alvo pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

2.2. Os Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

2.3. Os investimentos do Fundo em Ativos-Alvo, que sejam títulos e valores mobiliários, e/ou em Ativos Financeiros (conforme abaixo definido), serão definidos diretamente pelos Gestores, nos termos deste Regulamento.

3. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. Os recursos do Fundo serão aplicados, segundo uma Política de Investimentos definida de forma a perseguir uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do item 2.1 acima, observando como Política de Investimentos realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos Financeiros.

3.2. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos financeiros ("Ativos Financeiros") e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos":

(i) Aplicações Financeiras (conforme abaixo definidas);



(ii) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08;

(iii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;

(iv) certificados de depósito bancário; e

(v) derivativos, excetuadas as vendas a descoberto, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.3. O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes limites de concentração e critérios de elegibilidade, conforme aplicável ("Limites de Concentração" e "Critérios de Elegibilidade", respectivamente):

(i) o Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo com classificação de risco equivalente a BB+ na escala local ou superior;

(ii) todos os Ativos-Alvo que não tenham classificação de risco devem possuir garantia(s) real(is) e/ou fidejussória(s), de qualquer natureza, que assegurem o pagamento ao menos de 100% (cem por cento) do valor dos referidos Ativos-Alvo.

3.3.1. Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, os Gestores não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, o Administrador poderá amortizar as cotas do Fundo, após o recebimento de orientação dos Gestores neste sentido.

3.3.2. Os Limites de Concentração não serão aplicáveis quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados do encerramento da referida distribuição.

3.4. Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definido), observada a política de investimentos prevista neste Artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou os Gestores e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no item 11.5.2 deste Regulamento.

3.5. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades que explorem atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial, além de outros ativos financeiros que integrem a cadeia produtiva agroindustrial, em qualquer região do território nacional, em decorrência de: (a) renegociação de saldos devedores dos Ativos, e/ou (b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo ("Ativos Imóveis").

3.5.1. Os Ativos Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do item 3.5 acima poderão estar gravados com ônus reais.

3.6. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa,



públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Aplicações Financeiras”).

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

3.7. Os recursos das integralizações de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, bem como para arcar com despesas relativas à aquisição destes Ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

3.8. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no item 17.2 deste Regulamento.

3.9. É vedado ao Fundo, nos termos do item 2.2 e considerando as vedações estabelecidas por este Regulamento:

- (i) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos;
- (ii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (iv) realizar operações classificadas como *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

3.9.1. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada Ativos-Alvo que seja título e valor mobiliário adquirido ou subscrito pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos da regulamentação aplicável.

3.10. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

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

3.12. O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

4. DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

4.1. A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. O Administrador tem amplos poderes de representação do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades dos Gestores, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

4.2. O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

4.3. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

4.4. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo.

4.5. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos, que sejam títulos e valores mobiliários, serão realizados pelos Gestores.

4.6. A gestão dos Ativos, que sejam títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelos Gestores, que irão praticar as atividades inerentes às suas atribuições na qualidade de gestores profissionais da carteira do Fundo, podendo os Gestores, para tanto, decidirem, de forma discricionária, sobre a aquisição e alienação dos Ativos do Fundo, salvo nas hipóteses de conflito de interesse, e de aquisição de Imóveis Rurais. Cabe ainda aos Gestores comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos, que sejam títulos e valores mobiliários, na qualidade de representante do Fundo, inclusive votando em nome deste, observadas as disposições e limitações legais, regulamentares e autorregulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e os Gestores, e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

4.7. O Administrador, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo:

- (i) instituições financeiras responsáveis pela coordenação e distribuição de cotas;
- (ii) empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes de seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização e a exploração dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos das companhias investidas para fins da monitoramento;



(iii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e os Gestores em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e

(iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

4.8. Os serviços a que se referem os itens 4.7 (i), 4.7 (ii) e 4.7 (iii) acima poderão ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

4.9. O Administrador poderá contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. É vedado ao Administrador, aos Gestores e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, aos Gestores e/ou ao consultor especializado, caso seja contratado, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

4.10. O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

(i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos relacionados a atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(iii) escrituração de cotas;

(iv) custódia de ativos financeiros;

(v) auditoria independente; e

(vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.11. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento, sendo certo que a responsabilidade pela gestão dos Imóveis Rurais e dos Ativos Imóveis, compete exclusivamente ao Administrador.

4.11.1. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados encargos do Fundo, nos termos do item 18.1 deste Regulamento. Tais custos serão equivalentes a 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado ("IGP-M"). Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo que não sejam enquadrados como encargos do Fundo nos termos previstos no item 18.1. deste Regulamento deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração.

4.11.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros



que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

5. DAS COTAS

5.1. As cotas do Fundo são de classe única, 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 atribuído aos Cotistas na forma do inciso “ii” do item 8.1.4, e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na contabilidade de depósitos das Cotas. Os serviços de escrituração de cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados pelo Administrador.

5.2. Cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

5.3. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

5.4. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.5. Após a integralização das cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. O Administrador fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

5.6. O titular de cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

5.7. As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

(i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

(ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

(iii) quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

5.8. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos itens 5.7 (i) a 5.7 (iii) acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

6. DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1. O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 103,80 (cento e três reais e oitenta centavos) cada, no montante inicial de até R\$ 103.800.000,00 (cento e três milhões e oitocentos mil reais), em série única ("Primeira Emissão").

6.2. As cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo ("Primeira Oferta").

6.3. Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R\$ 300.085,80 (trezentos mil e oitenta e cinco reais e oitenta centavos), correspondentes a 2.891 (duas mil oitocentas e noventa e uma) cotas ("Aplicação Mínima Inicial"), não sendo admitidas cotas fracionárias.

6.4. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 289.018 (duzentas e oitenta e nove mil e dezoito) cotas, perfazendo o montante de R\$ 30.000.068,40 (trinta milhões e sessenta e oito reais e quarenta centavos) ("Montante Mínimo").

6.5. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

6.6. Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento, ficando a Primeira Oferta cancelada.

6.7. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de assinatura do instrumento de subscrição das cotas e de termo de adesão ao Regulamento e ciência de riscos, mediante os quais cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

7. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

7.1. Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de



Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do Administrador, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e no instrumento de subscrição, e serão realizadas de acordo com a regulamentação da CVM, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento.

7.1.1. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

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

7.3. Durante a fase de oferta pública das Cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

(i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo;

(ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos em documento aplicável, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo.

7.4. O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

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

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

(iv) 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.

7.5.1. O descumprimento das condições previstas no item 7.6 acima implicará a tributação dos rendimentos à alíquota de 20% (vinte por cento), na forma do artigo 20-C da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

7.5.2. Nos termos do artigo 20-C da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos demais casos.

7.5.3. Na forma do artigo 20-E da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, o pagamento



do imposto sobre a renda decorrente do ganho de capital sobre as cotas integralizadas com imóvel rural por pessoa física ou jurídica poderá ser diferido para a data definida para o momento da venda dessas cotas, ou por ocasião do seu resgate, no caso de liquidação do Fundo. Na alienação ou no resgate das cotas aqui referidas, o imposto sobre a renda diferido será pago em proporção à quantidade de cotas vendidas.

7.5.4. O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos itens acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos do Fundo.

8. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 6.1 deste Regulamento, o Administrador poderá, após o recebimento de recomendação dos Gestores, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta (“Capital Autorizado”).

8.1.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, observada a sugestão dos Gestores, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso (i) do item 8.1.4. abaixo.

8.1.2. Sem prejuízo do disposto nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável.

8.1.3. Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação dos Gestores, nos termos do item 8.1 e 8.1.1 acima, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 8.1.2, a colocação das novas cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com a regulamentação da CVM.

(i) a deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que: o valor de cada nova cota deverá ser fixado (podendo ser aplicado ágio ou deságio), preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

(ii) aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data a ser determinada nos documentos da oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência, na proporção do número de cotas que possuem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada



emissão (“Direito de Preferência”). Caberá à respectiva documentação da Oferta atribuir a data para apuração dos cotistas elegíveis ao exercício do Direito de Preferência, que poderá, se previsto na documentação da Oferta, ser objeto de cessão entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3;

(iii) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

(iv) as cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e observados os termos a serem previstos no instrumento que formalizar a subscrição das cotas do Fundo;

(v) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato do Administrador, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160;

(vi) caso a nova emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), sob rito automático de registro de distribuição, ou sobre rito ordinário, e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo estabelecido nos documentos da oferta, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período; e

(vii) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

8.2. No caso de ofertas primárias de distribuição de cotas, os encargos relativos à referida distribuição, bem como o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pelo Administrador e/ou pelos Gestores, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

9. DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

9.1. Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo.

9.2. Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

10. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. O Fundo poderá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, os rendimentos e ganhos auferidos pelo Fundo, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas. A distribuição poderá ser realizada mensalmente pelo Administrador, conforme orientação dos Gestores. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, eventual resultado auferido pelo Fundo poderá ser distribuído aos Cotistas sempre no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, considerando a situação patrimonial do Fundo no último Dia Útil do mês anterior. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por



meio da B3 respeitarão seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

10.1.1. Para fins do disposto no item 10.1 acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-CircularCVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

10.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.2 acima os titulares de cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição dos resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

10.3. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento de rendimentos dos Ativos, subtraídas as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

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

11. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES

11.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) observar a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de cotas do Fundo);
- (iii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos imóveis rurais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis rurais e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.10 deste Regulamento;
- (v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da



política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

- (vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo ou pelos investidores por meio da taxa de distribuição primária;
- (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) elaborar, com o auxílio dos Gestores, no que for aplicável, os formulários com informações aos Costistas nos termos da legislação aplicável;
- (xiii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (xiv) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;
- (xv) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvi) observar única e exclusivamente as recomendações dos Gestores para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, exceto quando permitido pela CVM que a representação do Fundo seja realizada diretamente pelos Gestores;
- (xvii) conforme alinhamento com os Gestores, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xviii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas;
- (xix) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xx) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável,



bem como as deliberações da assembleia geral;

(xxi) deliberar, considerando orientação dos Gestores, sobre a emissão de cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;

(xxii) observar as recomendações e solicitações dos Gestores, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão;

(xxiii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, observada a recomendação prévia dos Gestores; e

(xxiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados sob sua responsabilidade, se for o caso.

11.1.1. Os Gestores realizarão a gestão profissional dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, cabendo-lhe, em relação aos atos de gestão da carteira, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação, na regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão:

(i) negociar, adquirir e alienar os Ativos, que sejam títulos e valores mobiliários, em nome do Fundo, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o Contrato de Gestão, representando o Fundo, para todos os fins de direito;

(ii) monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

(iii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Imóveis Rurais e Ativos Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, para recomendar ao Administrador a aquisição, locação, arrendamento, e alienação de Imóveis Rurais e Ativos Imóveis;

(iv) recomendar ao Administrador a cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos créditos decorrentes de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, alienação ou qualquer outro negócio jurídico atinente aos Imóveis Rurais e Ativos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou o desconto, no mercado financeiro, de títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza;

(v) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver, sempre que possível, relacionamento com os locatários dos Imóveis Rurais e Ativos Imóveis, conforme aplicável, que compõem, ou que venham a compor, direta ou indiretamente, o patrimônio do Fundo;

(vi) discutir propostas de locação dos Imóveis Rurais ou dos Ativos Imóveis, conforme aplicável, direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;

(vii) recomendar ao Administrador a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis Rurais e Ativos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização através do investimento em expansões e desenvolvimento imobiliário;



(viii) acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos que sejam títulos e valores mobiliários detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias;

(ix) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do Fundo;

(x) fornecer ao Administrador, sempre que justificadamente solicitado por este, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento ou desinvestimento adotadas para o Fundo, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo Fundo;

(xi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor;

(xii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador o desdobramento ou agrupamento das cotas para posterior divulgação aos cotistas; e

(xiii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente, conforme aplicável.

11.2. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto.

11.2.1. Não obstante o acima definido, os Gestores acompanharão, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirá sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, os Gestores deverão participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo.

11.2.2. As decisões dos Gestores quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto dos Gestores, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação e autorregulamentação aplicáveis às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

11.2.3. A política de voto de que trata o item 11.2.2 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página dos Gestores: <https://www.leste.com/pt/>.

11.3. As atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo serão exercidas pelos Gestores, que poderão, independentemente de prévia anuência dos cotistas desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, no todo ou em parte, os Ativos que sejam títulos e valores mobiliários, bem como praticar quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo.

11.4. O Administrador e os Gestores devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

11.5. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou os Gestores dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

11.5.1. Sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, as seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade do Administrador, Gestor e consultor especializado, se aplicável, bem como de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel rural integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, os Gestores ou o consultor especializado, se contratado, ou ainda de pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade de devedores do Administrador, dos Gestores ou consultor especializado, se contratado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou aos Gestores, para prestação dos serviços referidos no item 4.7 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, dos Gestores, do consultor especializado, se contratado, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

11.5.2. Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

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

12. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1. O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472, ou na regulamentação que vier a ser aplicável posteriormente aos Fiagro, nos prazos previstos na regulamentação.

12.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de cotistas e realização de procedimentos de consulta



formal.

12.3. Compete ao cotista, diretamente ou por meio de prestadores de serviço, manter seu cadastro devidamente atualizado junto à entidade responsável pelo mercado no qual as cotas serão registradas para negociação, se responsabilizando por qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado e isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente de falha, por parte do cotista, em atualizar seu cadastro, ou ainda, pela impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

12.4. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento, sendo certo que os atos e fatos relevantes serão igualmente compartilhados com a CVM e a B3, por meio do sistema Fundos.Net.

12.4.1. Para fins do item acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13. DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AOS GESTORES

13.1. É vedado ao Administrador e aos Gestores, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries;
- (vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, os Gestores ou consultor especializado, se contratado; entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos itens 13.1 e 16.9 deste Regulamento;
- (viii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
- (ix) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

(x) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xi) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

(xii) praticar qualquer ato de liberalidade; e

(xiii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

14. DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES

14.1. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,475% (um inteiro e quatrocentos e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) atualizado anualmente pelo IGP-M ou índice que vier a substituí-lo ("Taxa de Administração").

14.2. A Taxa de Administração será calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

14.2.1. Caso as cotas do Fundo passem a integrar 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, a Taxa de Administração será calculada com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as cotas do Fundo integrarem tais índices.

14.3. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

15. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES

15.1. O Administrador e os Gestores serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

15.2. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do Administrador e/ou dos Gestores ficará o Administrador obrigado a:



(i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e

(ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deve permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos imóveis rurais e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

15.3. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o item 15.2 (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

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

15.5. Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 15.2 (ii) acima.

15.6. Aplica-se o disposto no item 15.2 (ii), mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

15.7. Para o caso de liquidação extrajudicial do Administrador, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

15.8. Nas hipóteses elencadas no item 15.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis rurais integrantes do patrimônio do Fundo.

15.9. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

15.10. A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o Administrador e/ou os Gestores deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

15.11. Em qualquer caso de substituição dos Gestores, caberá ao Administrador praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novos Gestores, ou a liquidação do Fundo.

15.12. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de



liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

15.13. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

16. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do Fundo, tal como previsto no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vi) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 21 deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (vii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) emissão de novas cotas, exceto até o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), nos termos do item 8.1 acima;
- (ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- (x) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (xi) alteração da Taxa de Administração;
- (xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se aplicável; e
- (xiii) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

16.2. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado (“Assembleia Geral Ordinária”).



16.3. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

16.4. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item 16.2 acima.

16.5. O regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

(i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

(ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

(iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

16.5.1. As alterações referidas no item 16.5 acima deverão ser comunicadas aos cotistas: (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens (i) e (ii) acima; e (ii) imediatamente, no caso do inciso (iii) do item 16.5 acima.

16.6. Compete ao Administrador convocar a assembleia geral de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

(ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das demais assembleias gerais ("Assembleias Gerais Extraordinárias" e, em conjunto com as Assembleias Gerais Ordinárias, as "Assembleias Gerais de Cotistas").

16.6.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

16.6.2. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes.

16.7. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

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



assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
e

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

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

16.7.2. O Administrador do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

(i) em sua página na rede mundial de computadores;

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

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

16.7.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou, quando foro caso, dos representantes de cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

16.7.4. O pedido de que trata o item 16.7.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados dadata de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

16.7.5. O percentual de que trata o item 16.7.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

16.7.6. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

16.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto ("Maioria Simples").

16.8.1. As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentesque representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ("Quórum Qualificado").

16.8.2. Os percentuais de que trata o item 16.8.1, deverão ser determinados combase no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas matérias da ordem do dia da assembleia.



16.8.3. No caso destituição de qualquer dos Gestores pela Assembleia Geral de Cotistas, relativa a inciso (xiii) do item 16.1 acima, sem que seja configurada “justa causa”, ou seja, a atuação dos Gestores com comprovado dolo ou culpa grave, será devida ao Gestor destituído, nos termos do Contrato de Gestão, uma multa por destituição sem justa causa, em valor equivalente a 36 (trinta e seis) parcelas mensais da remuneração devida ao referido Gestor, sendo que referida multa deverá ser paga pelo Fundo ao respectivo Gestor em até 36 (trinta e seis) meses a contar da efetiva rescisão do Contrato de Gestão.

16.8.4. A multa por destituição sem justa causa dos Gestores acima mencionada será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor a ser indicado em substituição ao Gestor destituído, sendo certo, desse modo, que tal multa não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto neste Regulamento.

16.9. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do item 8 e seguintes deste Regulamento.

16.9.1. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os cotistas que atendam os requisitos do item 16.9 acima, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

16.10. O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

16.10.1. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

16.10.2. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.10.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firmado cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

16.10.3. O Administrador, quando solicitado nos termos do item acima, deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o item 16.10.2 supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

16.10.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

16.11. Além de observar os quóruns previstos no item 16.8.1 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do



Fundo, da amortização das cotas e da renúncia do Administrador, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

16.11.1. No caso de renúncia do Administrador, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro regulamentação aplicável, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.

16.12. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta nos prazos previstos para convocação das Assembleias Gerais de Cotistas previstos no item 16.6. acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro.

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

16.13. Não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas do Fundo:

- (i) seu Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou dos Gestores;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, aos Gestores, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo;
- (vi) o Cotista considerado cotista inadimplente, nos termos deste Regulamento; e
- (vii) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

16.13.1. Não se aplica a vedação prevista no item acima quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vii) do item acima;
- (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 em que se dará a permissão de voto.

17. DOS FATORES DE RISCO

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e dos Gestores em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da



Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Portanto, não poderão o Administrador, os Gestores e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do Fundo.

17.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador e dos Gestores, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

17.3. Na forma da Resolução CVM 39, aplicar-se-ão ao Fundo, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM 472, no que forem aplicáveis e compatíveis com o Fundo. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os Fiagro pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos Fiagro que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), utilizada por analogia ao Fundo. Os Fatores de Risco a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações estão descritos no Anexo I deste Regulamento.

18. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1. Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro e negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente compoñham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da ICVM 472;

- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembleia geral de cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis rurais integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

18.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta do Administrador.

18.3. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse item exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

18.4. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

19. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

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

19.3. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

19.4. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

19.5. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e



publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

19.6. Na ocorrência de eventos de cisão, incorporação, fusão ou transformação, as demonstrações financeiras do Fundo serão levantadas na data da operação, devendo ser auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da efetivação do evento, por auditor independente registrado na CVM, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para a relação de troca das cotas.

20. DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO ELIQUIDAÇÃO DO FUNDO

20.1. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações dos Gestores.

20.2. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pelo Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

20.3. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

20.4. Na hipótese prevista no item 20.3 acima os cotistas deverão encaminhar cópia do instrumento de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

20.5. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na regulamentação aplicável.

20.6. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional.

20.6.1. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas em circulação.

20.6.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 20.6.1 acima, o Administrador deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para (i) promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada ou (ii) dar os referidos ativos em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o



valor total das cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes, sendo certo que os procedimentos de constituição de condomínio e entrega de ativos aos cotistas em eventual liquidação do Fundo se darão fora do ambiente da B3.

20.7. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório 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.

20.7.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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.

20.8. Após a liquidação do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral de cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

21. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

21.1. O Fundo poderá ter 1 (um) representante dos cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 21.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos (“Representante dos Cotistas”):

- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento nas cadeias agroindustriais;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena desuspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.



21.2. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

21.3. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

21.4. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, sendo permitida a reeleição. O Representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

21.5. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

21.6. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger Representante dos Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 21.1. acima; e

(ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas.

21.7. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada por ato do Administrador –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

(iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

(v) examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;



(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida pelo representante de cotistas;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) fornecer ao Administrador, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento das informações necessários para inclusão no informe anual do Fundo.

21.7.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas, em, no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do item 21.7 (vi) acima.

21.7.2. O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

21.7.3. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do item 21.7 (vi) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro.

21.8. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

21.9. O Representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador.

21.10. O Representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro e demais regulamentações, conforme aplicável.



22.2. Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 (“Dia Útil”).

22.3. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO I DO REGULAMENTO DO LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

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 nº 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio.

Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM nº 472/08, as regras e procedimentos atualmente adotado para o presente Fundo poderá vir a ser alterada e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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 aos interesses no investimento em Fiagro, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em Fiagro, e conseqüentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e conseqüentemente afetar de modo adverso o Cotista.

Riscos variados associados aos Ativos

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

Riscos de liquidez

Os Ativos componentes 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 encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas



do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos que sejam títulos e valores mobiliários 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 pelos Gestores de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, os Gestores poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelos Gestores ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Gestores, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e os Gestores que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou aos Gestores, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, dos Gestores ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

Risco de discricionariedade de investimento pelos Gestores

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 aos Gestores 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, que sejam títulos e valores mobiliários, para a destinação de recursos da Oferta 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, que sejam títulos e valores mobiliários, objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelos Gestores, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade dos Gestores 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 liquidação antecipada do Fundo

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

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

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

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



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

Não será 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, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos institucionais

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



Risco de crédito

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

Risco tributário

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo, sobretudo dada a recente criação dos FIAGRO por meio da Lei nº 14.130/21, que ainda pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. No entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o Fundo e a rentabilidade de suas cotas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Recentemente, o Governo apresentou ao Congresso Nacional (i) o Projeto de Lei nº 3.887/2020, que pretender alterar a tributação sobre receitas; e (ii) o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, inclusive quanto às regras de tributação de investimentos nos mercados de capitais e financeiro brasileiro. Não é possível determinar com antecedência se as proposições serão aprovadas, assim, é importante que haja acompanhamento regular dos trâmites legislativos, a fim de se identificar eventuais impactos futuros. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões



internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, 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, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. 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.

Risco de desempenho passado

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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



Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Risco relativo à não substituição do Administrador ou dos Gestores

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

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

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

Os Gestores, instituições responsáveis pela gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, prestam ou poderão prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestores do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que os Gestores acabem, conforme suas regras internas de alocação, por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

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

O Fundo, o Administrador, os Gestores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções 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 referido material de, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.



Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores às daquelas 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 operacional

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou os Gestores; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou dos Gestores; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou aos Gestores, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativa a novas emissões de Cotas

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

Risco de restrição na negociação

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

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 dos Gestores, 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 de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação dos Gestores, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado conforme definido no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.



Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Riscos relativos aos Ativos Alvo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor do agronegócio.

Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Imóveis e Imóveis Rurais

O Fundo poderá investir em Imóveis Rurais e, excepcionalmente, adquirir Ativos Imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda dos imóveis e impactando adversamente seu preço. Ademais, aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do ativo alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imóveis e Imóveis Rurais. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Ativos Imóveis e nos Imóveis Rurais, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos Imóveis e nos Imóveis Rurais, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imóveis ou dos Imóveis Rurais ou de direitos relativos aos Ativos Imóveis ou aos Imóveis Rurais; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imóveis ou dos Imóveis Rurais pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Ativos Imóveis ou dos Imóveis Rurais pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá investir em Imóveis Rurais e, excepcionalmente adquirir Ativos Imóveis, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, Ativos Imóveis ou Imóveis Rurais que ainda não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, o que poderá atrasar sua plena utilização. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de utilizá-los como pretendido inicialmente e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.



Risco de sinistro dos imóveis

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

Risco de desapropriação dos imóveis

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

Risco de desvalorização dos imóveis

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

Riscos associados à liquidação do Fundo

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada 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 no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos



títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, os Gestores, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, dos Gestores ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas



de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

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

A importância dos Gestores

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

II. Riscos Relacionados ao Mercado e ao Investimento em Securitização de Recebíveis do Agronegócio

Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios dos CRA

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

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

Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRA, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRA deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRA, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRA.



A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

A atividade de securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio está sujeita à Lei 11.076 e à Instrução CVM 600, no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis do agronegócio. Como a Instrução CVM 600 foi recentemente publicada, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Instrução CVM 600, o que pode gerar efeitos adversos sobre o investimento do Fundo em CRA, e consequentemente afetar de forma adversa as Cotas.

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, em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos. Assim, em razão do 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 relacionados aos créditos que lastreiam os CRA

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

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

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



A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRA pela companhia securitizadora.

Risco de execução das garantias atreladas aos CRA

O investimento do Fundo em CRA inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de prestadores de serviços, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA.

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

III. Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do montante inicial da Oferta

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

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

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

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

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Risco em Função do Registro Automático de Ofertas

Na oferta que venham a ser distribuídas sob rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 o registro será concedido pela CVM de forma automática e sem análise prévia,



de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

IV. Demais riscos.

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

ANEXO II – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO
EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 30 DE JUNHO DE 2023

**Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas
Agroindustriais FIAGRO Imobiliário
CNPJ nº 42.592.476/0001-09
(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Período de 16 de dezembro de 2021 (Data de
Início das Operações) a 30 de junho de 2022 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 16 de dezembro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário em 30 de junho de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 16 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários ("FIIs") e aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("FIAGROS"), regulamentados por meio das Instruções CVM nº 472/2008 e nº 516/2011.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a "organização Deloitte"). A DTTL (também chamada de "Deloitte Global") e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade: relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a "organização Deloitte"), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Existência e valorização de ativos financeiros de natureza imobiliária

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 30 de junho de 2022, R\$41.687 mil, correspondentes a 73,49% de seu patrimônio líquido, investidos em Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRAs”), que são registrados e custodiados em suas respectivas câmaras custodiantes, para os quais não há preços cotados em mercado ativo disponível, sendo necessário o envolvimento de elevado grau de julgamento por parte da Administração, uma vez que a mensuração do valor justo destes ativos depende de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos de precificação, baseados em premissas para valorização de instrumentos com baixa liquidez e sem mercado ativo disponível e/ou dados observáveis.

Em função da representatividade do saldo destes ativos financeiros em relação ao patrimônio líquido do Fundo e devido ao fato da determinação a valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por considerar premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nestas premissas poderiam trazer sobre as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos a sua existência e valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis aos CRAs incluíram, entre outros: (i) o teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2022, com as informações das câmaras custodiantes; (ii) a obtenção do entendimento das principais atividades controles internos relacionados ao processo de mensuração, reconhecimento e divulgação a valor justo dos CRAs; e (iii) o teste de valorização dos CRAs em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2022, por meio do recálculo do valor justo dos referidos ativos, por amostragem, com o suporte de nossos especialistas internos em instrumentos financeiros, verificando a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na elaboração do modelo de precificação, analisando o alinhamento destas premissas e deste modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos o valor justo dos referidos ativos financeiros aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários (“FIIs”) e aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (“FIAGROs”), regulamentados por meio das Instruções CVM nº 472/2008 e nº 516/2011 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, o Administrador é responsável, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/2011 e 472/2008, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com o Administrador a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período, e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2022


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ


Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1RJ 0.81.401/O-5

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.592.476/0001-09

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	30/06/2022	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO			
CIRCULANTE		27.006	47,61%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de Fundos de Investimento			
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	4	15.946	28,11%
Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários			
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis do Agronegócio	5	11.049	19,48%
Outros valores a receber			
Despesas antecipadas		11	0,02%
NÃO CIRCULANTE		30.638	54,01%
Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários			
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis do Agronegócio	5	30.638	54,01%
TOTAL DO ATIVO		57.644	101,62%
PASSIVO			
CIRCULANTE		917	1,62%
Taxas de administração, custódia e gestão a pagar	9	72	0,13%
Rendimentos a distribuir	8	845	1,49%
TOTAL DO PASSIVO		917	1,62%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		56.727	100,00%
Cotas integralizadas		58.495	103,12%
(-) Custos de emissão de cotas		(2.162)	-3,81%
Lucros ou prejuízos acumulados		394	0,69%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		57.644	101,62%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.592.476/0001-09

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Período de 16/12/2021 a 30/06/2022
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		
Rendas e valor justo com Certificados de Recebíveis Agronegócio - CRA	5	2.408
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		2.408
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA		1.053
Rendas com aplicações em cotas de fundo de investimento		1.053
OUTRAS DESPESAS		(460)
Taxa de administração e gestão	9.a	(376)
Taxa de fiscalização - CVM	9.c	(19)
Auditoria e custódia	9.c	(18)
Outras despesas	9.c	(47)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		3.001
QUANTIDADE DE COTAS	7.a	563.537
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		5,33

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.592.476/0001-09

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO

PARA O PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Custos de emissão de cotas</u>	<u>Lucros/ (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
Integralização de cotas no período	7.a	58.495	-	-	58.495
Custos de emissão de cotas	7.d	-	(2.162)	-	(2.162)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(2.607)	(2.607)
Resultado líquido do período		-	-	3.001	3.001
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022		<u>58.495</u>	<u>(2.162)</u>	<u>394</u>	<u>56.727</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.592.476/0001-09

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PARA O PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Período de 16/12/2021 a 30/06/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Aplicações e resgates de cotas de fundos de investimento		(14.893)
Pagamento da taxa de administração e gestão		(306)
Pagamento da auditoria e custódia		(16)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM		(30)
Demais recebimentos e pagamentos		(47)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS		(15.292)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRAs	5	(54.626)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRAs	5	4.090
Recebimento de juros e amortizações - CRAs	5	11.257
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		(39.279)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimento Bruto pela emissão de Cotas	7	58.495
Custos relacionados a emissão de Cotas	7	(2.162)
Rendimentos pagos	8	(1.762)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		54.571
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período		-

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

O Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - IMOBILIÁRIO ("Fundo"), inscrito sob o CNPJ nº 42.592.476/0001-09, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de dezembro de 2020, e iniciou suas operações em 16 de dezembro de 2021, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais como "Fundo de Investimento Imobiliário - FII de Títulos e Valores Mobiliários - Gestão Ativa".

O Fundo tem é destinado a investidores profissionais, pessoas físicas ou jurídicas nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 30/2021, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento

A gestão da carteira do Fundo compete à Leste Credit Gestão de Recursos Ltda. em conjunto com Leste Financial Services Gestão de Recursos Ltda. ("Gestores").

O Fundo tem por objetivo o investimento a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em empreendimentos do agronegócio: (a) (i) certificados de recebíveis do agronegócio ("CRA"), emitidos por Securitizadoras Qualificadas, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável; (ii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio ("CRI"); (iii) Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA"); (iv) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio ("LCI"); (v) imóveis rurais, incluindo fazendas rurais para arrendamento ("Imóveis Rurais"); (vi) cotas de outros Fiagro-Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste Fundo; (vii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento do agronegócio ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro-Imobiliário; e (viii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo").

O Fundo tem suas cotas admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, com o código LSAG11.

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), pelos Gestores ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Dessa forma, o cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários ("FIIs") e aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("FIAGROs"), regulamentados por meio das Instruções CVM nº 472/2008 e 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da CVM.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO
- IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Conforme preconizado no Art. 2 da Instrução CVM nº 516/2011, os FIIs e os FIAGROs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Em 29 de março de 2021 foi publicada a Lei nº 14.130, que alterou a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, para instituir os FIAGROs, e a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. Nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, até que futura regulamentação da CVM sobre os FIAGRO seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM nº 472/2008.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o Princípio da Competência dos Exercícios Societários ("regime de competência").

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e operações compromissadas, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2022, não havia saldo de caixa e equivalente de caixa.

c. Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com aplicações em cotas de fundos".

d. Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRAs")

Os investimentos em CRAs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização, que considera, dentre outros fatores, o risco e os spreads de crédito e taxas de juros. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRAs são contabilizadas na rubrica "Rendas e valor justo com Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRAs".

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

e. Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de FIIs, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são, posteriormente, mensurados da seguinte forma:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem deduzir os custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco a ele associados.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO
- IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

g. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e as notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas. As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de títulos e valores mobiliários privados.

h. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido, principalmente, para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se a quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

j. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Em 30 de junho de 2022, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

	30/06/2022		
	Quantidade	Valor justo	Faixas de vencimento
Ativos financeiros			
Cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento renda fixa			
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos	297.613	15.946	-

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO
- IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Movimentação do período

A movimentação ocorrida na conta de CRAs no período está apresentada a seguir:

	Valor de curva	Valor justo
Saldos em 16/12/2021 (data de início das operações)	-	-
Aplicação em CRAs	54.626	54.626
Ajuste ao valor justo de CRAs	-	(42)
Rendimentos de CRAs	2.450	2.450
Venda de CRAs	(4.090)	(4.090)
Amortizações e juros recebidos de CRAs	(11.257)	(11.257)
Saldos em 30/06/2022	41.729	41.687

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As características das CRAs, tais como seus emissores, cedentes e garantias atreladas a cada uma das operações estão apresentadas a seguir:

Código	Devedor/ Cedente	Securitizadora	Data de emissão	Data de Aquisição	Emissão / Série	Fator de Correção	Quant.	Valor Adquirido	Valor de Mercado 30/06/2022	Venc.to.	Lastro	Garantias
CRA021004NO	SYAGRI AGRONEGÓCIOS COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	11/11/2021	01/12/2021	12ª E / 1ª S	CDI + 6,50%	2.865	2.999	2.960	17/10/2024	CPR	Aval; Coobrigação
CRA021005LW	MARCA AGRO MERCANTIL LTDA.	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/12/2021	29/12/2021	11ª E/1ª,2ª,3ª S	CDI + 7,00%	11.000	11.034	11.050	24/12/2025	CDCA	C.F. Aval
CRA022002GX	URA AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS	CERES SECURITIZADORA S.A.	24/02/2022	08/03/2022	1ª E/1ª 2ª S	Pré - 18,857%	10.000	10.000	668	05/09/2022	CPR E DUPLICA TA	Coobrigação
CRA022004SA	GENESEAS PRODUÇÃO DE ALEVINOS E ENGORDA DE PEIXES LTDA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	29/04/2022	06/05/2022	14ª E / SENIOR	CDI + 7,00%	10.000	10.000	10.158	02/03/2023	CPR CDCA	C.F. Aval
CRA022004SA	GENESEAS PRODUÇÃO DE ALEVINOS E ENGORDA DE PEIXES LTDA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	29/04/2022	06/05/2022	14ª E / SUB J	CDI + 7,00%	253	253	223	02/03/2023	CPR CDCA	C.F. Aval
CRA022004MP	FUTURA INSUMOS AGRICOLAS	CERES SECURITIZADORA S.A.	29/04/2022	10/05/2022	2ª E/1ª S	CDI + 5,5%	3.000	3.004	3.080	30/09/2026	CDCA; NP	C.F. Aval
CRA022005PL	SYAGRI AGRONEGÓCIOS COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA	CERES SECURITIZADORA S.A.	20/05/2022	30/05/2022	3ª E/1ª 2ª S	CDI + 6,32%	13.335	13.335	13.548	19/05/2026	CDCA	Aval
								50.625	41.687			

Legenda das Garantias: AF - Alienação Fiduciária; CF - Cessão Fiduciária

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

6 GERENCIAMENTO DE RISCOS

Considerando a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão expostos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos a seguir, não havendo, portanto, garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Fatores de risco

a. 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 nº 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio. Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém-criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM nº 472/08, as regras e procedimentos atualmente adotado para o presente Fundo poderá vir a ser alterada e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas. 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 aos interesses no investimento em FIAGRO, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em FIAGRO, e conseqüentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e conseqüentemente afetar de modo adverso o Cotista.

b. Restrições ao resgate de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do fundo; ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada por Assembleia Geral de Cotistas nos termos do regulamento do Fundo. Dessa forma, não é admitido o resgate de cotas pelos cotistas, a qualquer momento. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez reduzida das cotas descrito anteriormente.

c. Fatores macroeconômicos relevantes

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, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido, pelo Fundo, ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Desde o início de janeiro de 2020, o surto do novo coronavírus (COVID-19) evoluiu rapidamente, impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e disseminação dessa situação impedem qualquer previsão quanto ao seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação desses ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado. O Administrador e os Gestores acreditam que os eventuais impactos financeiros nas demonstrações financeiras referentes ao período de 16 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, tenham sido capturados via preços de mercado disponíveis, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao COVID-19 e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, órgão governamentais relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

d. Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos a que o Fundo está exposto, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Embora o Administrador mantenha o sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

e. Risco de crédito

Consiste no risco de inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos créditos resultados dos ativos que integram a carteira de ativos do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras.

f. Risco jurídico

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

g. Risco de concorrentes

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidades e localização de terrenos, preços, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores imobiliários. Uma série de incorporadores concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para a incorporação, e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras empresas, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais podem atuar ativamente de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência. A concorrência poderá gerar maiores pressões na aquisição dos ativos imobiliários, de forma a diminuir ou impactar rentabilidade do Fundo.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

h. Risco de concentração

A possibilidade de concentração da carteira em ativos na forma permitida neste regulamento representa risco de liquidez dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das cotas.

i. Demais riscos

O Fundo também poderá estar exposto a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

j. Riscos relacionados à política de investimento

Os recursos decorrentes do investimento em cotas do Fundo são aplicados em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos de natureza imobiliária. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos ativos de natureza imobiliária em que o Fundo venha investir.

k. Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de FIAGRO apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez delas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

7 EMISSÕES, RESGATES AMORTIZAÇÕES e NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem às frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

As cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo ("Primeira Oferta"), no montante total de até R\$103.800, divididos em 1.000.000 cotas, em série única, no valor de R\$103,80 (cento e três reais e oitenta centavos) cada. Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial, requerido para cada cotista era de R\$ 500, correspondentes a 4.817 cotas ("Aplicação Mínima Inicial"), não sendo admitidas cotas fracionárias.

Conforme Anúncio de Encerramento divulgado em 24 de março de 2022, foram subscritas e integralizadas 563.537 cotas, no valor de R\$103,80 (cento e três reais e oitenta centavos) cada, totalizando R\$58.495.

De acordo com o Art.13 da CVM 476/2009, após o prazo de 90 dias, as cotas do fundo subscritas, foram liberadas para negociação no mercado secundário, conforme cronograma abaixo:

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Cotas	ISIN	Ticker	Quantidade de Cotas	Data de Início de Negociação
1ª Emissão – 1ª Liquidação 16/12/2021	BRLSAGR01M19	LSAG13	279.486	01/04/2022
1ª Emissão – 2ª Liquidação 17/12/2021	BRLSAGR02M18	LSAG14	16.377	01/04/2022
1ª Emissão – 3ª Liquidação 31/01/2022	BRLSAGR03M17	LSAG15	48.170	05/05/2022
1ª Emissão – 4ª Liquidação 25/02/2022	BRLSAGR01M19	LSAG16	219.504	31/05/2022

b. Resgates

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião da liquidação do Fundo.

c. Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento do Fundo, à medida que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

d. Gastos relacionados à emissão de cotas

Durante o período de 16 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo incorreu em gastos relacionados à emissão de cotas totalizando o valor de R\$2.162, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

e. Negociação das cotas

Conforme Nota Explicativa nº 7(a) acima, a partir de 1 de abril de 2022 as cotas do Fundo passaram a ser admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código o LSAG11.

O preço de fechamento das cotas no último dia de negociação está demonstrado a seguir:

Data	Valor da cota – R\$
29/04/2022	105,00
31/05/2022	105,00
30/06/2022	105,00

8 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deve distribuir semestralmente aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação do Gestor distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o período de 16 de dezembro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$ 2.607, respectivamente, por meio dos seguintes critérios:

	Período de 16/12/2021 a 30/06/2022
(+) Receitas apuradas no período pelo regime de competência	3.461
(-) Despesas apuradas no período pelo regime de competência	(460)
(=) Lucro contábil apurado no período pelo regime de competência	3.001
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(510)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	72
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	2.563
Rendimento distribuído	2.607
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	101,72%
Rendimento distribuído no período	1.762
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	845

9 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão e escrituração, o Fundo paga, a partir da data da primeira integralização de cotas, uma taxa de administração equivalente a 1,457% ao ano sobre o seu patrimônio líquido, observando o valor mínimo mensal de R\$16, atualizado anualmente pelo IGP-M ou índice que vier a substituí-lo.

Durante o período de 16 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 376.

b. Taxas de performance, ingresso e saída

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá cobrança de taxa de performance, ingresso ou saída.

c. Demais encargos

	Período de 16/12/2021 a 30/06/2022	
	R\$	%
Patrimônio líquido médio	56.808	100,00
Taxa de fiscalização da CVM	(19)	0,03
Auditoria e custódia	(18)	0,03
Outras receitas/despesas	(47)	0,8
Total	(84)	0,14

10 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial, impactada pelas distribuições de rendimento, estão demonstrados a seguir:

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Período de:	Valor da cota (R\$)	Patrimônio líquido médio (R\$)	Rentabilidade da cota (%)
16 de dezembro de 2021 até 30 de junho de 2022	100,66	56.808	(3,02)

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No período de 16 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a. Disponibilidades

Durante o período de 16 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador e o prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. A despesa de custódia com o Banco foi reconhecida na rubrica "Auditoria e custódia" da demonstração do resultado. Adicionalmente, em 30 de junho de 2022, não havia saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco.

Durante o período de 16 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador e/ou aos Gestores, conforme divulgado na nota explicativa nº 9.a.

b. Despesas e saldos com parte relacionada

O total da despesa e o passivo com as taxas de administração, gestão e custódia, estão demonstrados a seguir:

	Período de 16/12/2021 a 30/06/2022
Despesa	
Taxa de administração	376
Taxa de custódia	18
Passivo	30/06/2022
Taxa de administração a pagar	70
Taxa de custódia a pagar	2

12 TRIBUTAÇÃO

O Fundo, conforme legislação tributária vigente, é isento de imposto, inclusive de impostos sobre a renda, que só incidem sobre as receitas de aplicações financeiras, de acordo com o Art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

Exceccionalmente, conforme o disposto na Lei nº 11.033/2004, na redação introduzida pela Lei nº 14.130/2021, o Cotista pessoa física residente no Brasil fica isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo na hipótese de, cumulativamente: (a) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o Fundo possuir Cotistas em número igual ou superior a 50; e (c) o Cotista pessoa física não possuir participação em Cotas em percentual igual ou superior a 10% da totalidade de cotas emitidas do Fundo ou ser titular de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do rendimento total auferido pelo Fundo no período.

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

Ficam isentos do IRRF e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs cujas cotas sejam admitidas à negociação, exclusivamente, em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme Art. 40 da Instrução Normativa nº 1.585.

13 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestores:	Leste Credit Gestão de Recursos Ltda. em conjunto com Leste Financial Services Gestão De Recursos Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Serviços de escrituração	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

14 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga, mensalmente, as informações sobre distribuição de rendimentos e, ocasionalmente, demais informações relevantes nos websites do Administrador, dos Gestores e da B3.

15 DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, seja na defesa dos direitos dos cotistas, seja contra o Administrador do Fundo.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

16 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

Durante o período de 16 de dezembro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

17 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorização incluem aquelas descritas no Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2022.

Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundos de Investimento	15.946	-	-	15.946
CRAs	-	41.687	-	41.687
Total do ativo	15.946	41.687	-	57.633

18 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, registra-se que o Fundo, durante o período de 16 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

19 EVENTOS SUBSEQUENTES

O Administrador não possui conhecimentos de eventos subsequentes até a data da emissão da Demonstração Financeira.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC nº RJ 097.090/O-4

**LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS
AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO – IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 42.592.476/0001-09
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 30 de Junho de 2023 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro – Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro – Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro – Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”) e aos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (“FIAGRO”) regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Distribuição de Rendimentos

Conforme mencionado na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras, o Fundo distribuiu rendimentos, no exercício findo em 30 de junho de 2023, em montante (a) inferior ao limite mínimo, definido no regulamento do Fundo, vigente nessa data, calculado a partir do lucro apurado com base no regime de caixa e (b) superior ao limite máximo, definido no referido regulamento, calculado a partir do lucro apurado pelo regime competência. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 415 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Existência e valorização de ativos financeiros

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 30 de junho de 2023, R\$75.047 mil, correspondentes a 85,47% de seu patrimônio líquido, investidos em Certificado de Recebíveis do Agronegócio – (“CRAs”), cujas mensurações a valor justo foram efetuadas pelo Administrador com base na metodologia descrita na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras, e, que são registrados e custodiados em suas respectivas câmaras custodiantes.

Em função da representatividade do saldo destes ativos financeiros em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a sua existência e valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis aos CRAs incluíram, entre outros: (i) o teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2023, com as informações das câmaras custodiantes; (ii) o teste de valorização dos CRAs em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2023, por meio do recálculo do valor justo dos referidos ativos, com o suporte de nossos especialistas internos em precificação de instrumentos financeiros, verificando a razoabilidade da metodologia utilizada e das principais premissas adotadas pelo Administrador na valorização dos CRAs e (iii) a avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos a existência e os valores justos dos referidos ativos financeiros aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário – FII e aos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO, regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, o Administrador é responsável, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/11 e 472/08, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com o Administrador a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2023


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ


Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1RJ 081.401/O-5

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.592.476/0001-09

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2022	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO					
CIRCULANTE		36.461	41,53%	27.006	47,61%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento					
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	4	13.256	15,10%	15.946	28,11%
Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários					
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis do Agronegócio	5	22.160	25,24%	11.049	19,48%
Outros valores a receber					
Amortização a receber		1.028	1,17%	-	0,00%
Despesas antecipadas		17	0,02%	11	0,02%
NÃO CIRCULANTE		52.887	60,23%	30.638	54,01%
Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários					
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis do Agronegócio	5	52.887	60,23%	30.638	54,01%
TOTAL DO ATIVO		89.348	101,76%	57.644	101,62%
PASSIVO					
CIRCULANTE		1.545	1,76%	917	1,62%
Taxas de administração, custódia e gestão a pagar	9	106	0,12%	72	0,13%
Rendimentos a distribuir	8	1.439	1,64%	845	1,49%
TOTAL DO PASSIVO		1.545	1,76%	917	1,62%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		87.803	100,00%	56.727	100,00%
Cotas integralizadas		91.597	104,32%	58.495	103,12%
(-) Custos de emissão de cotas		(3.059)	-3,48%	(2.162)	-3,81%
Lucros ou prejuízos acumulados		(735)	-0,84%	394	0,69%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		89.348	101,76%	57.644	101,62%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.592.476/0001-09

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Exercício findo em 30/06/2023	Período de 16/12/2021 a 30/06/2022
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA			
Juros com Certificados de Recebíveis Agronegócio - CRA	5	9.258	2.450
Valor justo de Certificados de Recebíveis Agronegócio - CRA	5	(1.027)	(42)
Resultado na venda de Certificados de Recebíveis Agronegócio - CRA	5	4.268	-
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		12.499	2.408
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA		1.042	1.053
Rendas com aplicações em cotas de fundo de investimento		1.042	1.053
OUTRAS DESPESAS		(1.312)	(460)
Taxa de administração e gestão	9.a	(1.049)	(376)
Taxa de fiscalização - CVM	9.c	(45)	(19)
Honorários advocatícios	9.c	(97)	-
Despesas com consultoria		(18)	-
Auditoria e custódia	9.c	(25)	(18)
Outras despesas	9.c	(78)	(47)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		12.229	3.001
QUANTIDADE DE COTAS	7.a	877.799	563.537
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		13,93	5,33

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.592.476/0001-09

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u> <u>explicativa</u>	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Custos de</u> <u>emissão de</u> <u>cotas</u>	<u>Lucros/</u> <u>(prejuízos)</u> <u>acumulados</u>	<u>Total do</u> <u>patrimônio</u> <u>líquido</u>
Integralização de cotas no período	7.a	58.495	-	-	58.495
Custos de emissão de cotas	7.d	-	(2.162)	-	(2.162)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(2.607)	(2.607)
Resultado líquido do período		-	-	3.001	3.001
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022		<u>58.495</u>	<u>(2.162)</u>	<u>394</u>	<u>56.727</u>
Integralização de cotas no exercício	7.a	33.105	-	-	33.105
Cancelamento de cotas (Retração Parcial)		(3)			(3)
Custos de emissão de cotas	7.d	-	(897)	-	(897)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(13.358)	(13.358)
Resultado líquido do exercício		-	-	12.229	12.229
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023		<u>91.597</u>	<u>(3.059)</u>	<u>(735)</u>	<u>87.803</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.592.476/0001-09

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Exercício findo em 30/06/2023	Período de 16/12/2021 a 30/06/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Aplicações e resgates de cotas de fundos de investimento		3.732	(14.893)
Pagamento da taxa de administração e gestão		(1.015)	(306)
Pagamento de custódia		(25)	(16)
Pagamento de Honorários Advocatícios		(97)	-
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM		(51)	(30)
Demais recebimentos e pagamentos		(96)	(47)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS		2.448	(15.292)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRAs	5	(322.610)	(54.626)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRAs	5	276.500	4.090
Recebimento de juros e amortizações - CRAs	5	24.221	11.257
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		(21.889)	(39.279)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Recebimento Bruto pela emissão de Cotas	7	33.102	58.495
Custos relacionados a emissão de Cotas	7	(897)	(2.162)
Rendimentos pagos	8	(12.764)	(1.762)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		19.441	54.571
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		-	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício		-	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período/exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

O Leste Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - IMOBILIÁRIO ("Fundo"), inscrito sob o CNPJ nº 42.592.476/0001-09, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de dezembro de 2020, e iniciou suas operações em 16 de dezembro de 2021, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais como "FIAGRO - Imobiliário de Títulos e Valores Mobiliários - Gestão Ativa".

O Fundo tem é destinado a investidores profissionais, pessoas físicas ou jurídicas, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 30/2021, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento

A gestão da carteira do Fundo compete à Leste Credit Gestão de Recursos Ltda. em conjunto com Leste Financial Services Gestão de Recursos Ltda. ("Gestores").

O Fundo tem por objetivo o investimento na obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em empreendimentos do agronegócio: (a) (i) certificados de recebíveis do agronegócio ("CRA"), emitidos por Securitizadoras Qualificadas, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável; (ii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio ("CRI"); (iii) Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA"); (iv) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio ("LCI"); (v) imóveis rurais, incluindo fazendas rurais para arrendamento ("Imóveis Rurais"); (vi) cotas de outros Fiagro-Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste Fundo; (vii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento do agronegócio ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro-Imobiliário; e (viii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo").

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") desde o dia 05 de maio de 2022, sob o código LSAG11, sendo a cota do fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de junho de 2023, com o valor de R\$107,25 (Cento e sete reais e vinte e cinco centavos). Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), pelos Gestores ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Dessa forma, o cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários ("FIIs") e aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("FIAGROS"), regulamentados por meio das Instruções CVM nº 472/2008 e 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da CVM.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO
- IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE
INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Conforme preconizado no Art. 2 da Instrução CVM nº 516/2011, os FIIs e os FIAGROs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Em 29 de março de 2021, foi publicada a Lei nº 14.130, que alterou a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, para instituir os FIAGROs, e a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. Nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, até que futura regulamentação da CVM sobre os FIAGRO seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM nº 472/2008.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 28 de setembro de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o Princípio da Competência dos Exercícios Societários (“regime de competência”).

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e operações compromissadas, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2023 e 2022, não havia saldo de caixa e equivalente de caixa.

c. Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO
- IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE
INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

d. Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRAs”)

Os investimentos em CRAs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização, que considera, dentre outros fatores, o risco e os spreads de crédito e taxas de juros. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRAs são contabilizadas na rubrica “Rendas e valor justo com Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRAs”.

e. Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE
INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de FIs, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são, posteriormente, mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem deduzir os custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco a ele associados.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE
INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

g. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e as notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de títulos e valores mobiliários privados.

h. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido, principalmente, para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO
- IMOBILIÁRIO**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE
INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se a quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

j. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Em 30 de junho de 2023 e 2022, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

	30/06/2023			30/06/2022		
	Quantidade	Valor justo	Faixas de vencimento	Quantidade	Valor justo	Faixas de vencimento
Cotas de fundos						
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos	217.633	13.256	-	297.613	15.946	-
Total	217.633	13.256		297.613	15.946	

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Movimentação do período

A movimentação ocorrida na conta de CRAs no período está apresentada a seguir:

	Valor de curva	Valor justo
Saldos em 16/12/2021 (data de início das operações)	-	-
Aquisição de CRAs	54.626	54.626
Ajuste ao valor justo de CRAs	-	(42)
Rendimentos de CRAs	2.450	2.450
Venda de CRAs	(4.090)	(4.090)
Amortizações e juros recebidos de CRAs	(11.257)	(11.257)
Saldos em 30/06/2022	41.729	41.687
Aquisição de CRAs	322.609	322.609
Ajuste ao valor justo de CRAs	-	(1.027)
Rendimentos de CRAs	12.499	12.499
Venda de CRAs	(276.500)	(276.500)
Amortizações e juros recebidos de CRAs	(24.221)	(24.221)
Saldos em 30/06/2023	76.116	75.047

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As características das CRAs, tais como seus emissores, cedentes e garantias atreladas a cada uma das operações estão apresentadas a seguir:

Código	Devedor/ Cedente	Securizadora	Data de emissão	Data de Aquisição	Emissão / Série	Fator de Correção	Valor Adquirido	Quant. em 30/06/2023	Valor Justo 30/06/2023	Vencido	Lastro	Garantias
CRA021004NO	SYAGRI AGRONEGÓCIOS COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	11/11/2021	23/05/2023 - 09/06/2023	12ª E/1ª S	CDI + 6,50% a.a.	4.923	4.832	5.091	17/10/2024	CPR	Aval; Coobrigação
CRA022004MP	FUTURA INSUMOS AGRICOLAS	CERES SECURITIZADORA S.A.	29/04/2022	23/05/2023	2ª E/1ª S	CDI + 5,5% a.a.	3.036	3.000	3.097	30/09/2026	CDCA; NP	C.F. Aval
CRA022005PL	SYAGRI AGRONEGÓCIOS COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA	CERES SECURITIZADORA S.A.	20/05/2022	09/06/2023 - 23/06/2023	3ª E/1ª 2ª S	CDI + 6,32% a.a.	13.204	11.842	12.094	19/05/2026	CDCA	Aval
CRA023006Y1	URA AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS	CERES SECURITIZADORA S.A.	29/03/2023	13/04/2023	16ª E/única	CDI + 1,49% a.a.	15.995	17.228	7.914	11/12/2023	DUPLICATA	-

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Devedor/ Cedente	Securitizadora	Data de emissão	Data de Aquisição	Emissão / Série	Fator de Correção	Valor Adquirido	Quant. em 30/06/2023	Valor Justo 30/06/2023	Vencido	Lastro	Garantias
CRA022008YF	TECPLANTE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA	CERES SECURITIZADORA S.A.	31/08/2022	16/05/2023 - 22/05/2023 - 22/06/2023	6ª E/sênior e subordinada	CDI + 6,50% a.a.	9.686	9.000	9.014	27/08/2023	Título de dívida	C.F. Aval
CRA0220093T	VIA AGRICOLA LTDA	CERES SECURITIZADORA S.A.	01/09/2022	29/05/2023	7ª E/1ª S	CDI + 5,00% a.a.	5.148	5.073	5.232	28/08/2023	CDCA	C.F. Aval
CRA0230080X	SIAP COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.	CERES SECURITIZADORA S.A.	20/04/2023	02/06/2023	7ª E/1ª S	CDI + 6,50% a.a.	2.031	2.000	2.060	20/05/2027	CPR	C.F. Aval
CRA022007VN	GONÇALVES & SILVA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA.	CERES SECURITIZADORA S.A.	21/07/2022	22/06/2023 - 27/06/2023	4ª E/1ª S	CDI + 5,56% a.a.	7.939	7.357	7.956	20/07/2026	CDCA	C.F. Aval
CRA022008NG	FORTE AGRO LTDA.	CERES SECURITIZADORA S.A.	15/08/2022	22/06/2023 - 28/06/2023	5ª E	CDI + 4,47% a.a.	8.361	8.224	8.382	20/08/2026	CDCA	C.F. Aval

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Devedor/ Cedente	Securitizadora	Data de emissão	Data de Aquisição	Emissão / Série	Fator de Correção	Valor Adquirido	Quant. em 30/06/2023	Valor Justo 30/06/2023	Vencido	Lastro	Garantias
CRA022008NI	FORTE AGRO LTDA.	CERES SECURITIZADORA S.A.	15/08/2022	22/06/2023 - 28/06/2023	5ª E	CDI + 7,47% a.a.	8.411	8.250	8.435	20/08/2026	CDCA	C.F. Aval
CRA02200C1H	VIA AGRICOLA LTDA.	CERES SECURITIZADORA S.A.	10/11/2022	26/06/2023	7ª E	CDI + 5,00% a.a.	5.756	5.597	5.772	20/08/2026	CDCA	C.F. Aval
									62.953			

Legenda das Garantias: AF - Alienação Fiduciária; CF - Cessão Fiduciária

Legenda dos Lastros: CPR - Cédula de Produto Rural; CDCA – Cédula de Direitos Creditórios do Agronegócio; NP - Nota Promissória

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

6 GERENCIAMENTO DE RISCOS

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos ativos investidos, do acompanhamento dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado. Os recursos que constam na carteira do Fundo estão sujeitos a diversos fatores de risco não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os riscos estão detalhados no regulamento do Fundo, conforme descrito abaixo:

Fatores de risco

a. 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 nº 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio. Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém-criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM nº 472/08, as regras e procedimentos atualmente adotado para o presente Fundo poderá vir a ser alterada e, conseqüentemente, afetar negativamente os cotistas. 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 aos interesses no investimento em FIAGRO, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em FIAGRO, e conseqüentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e conseqüentemente afetar de modo adverso os cotistas.

b. Restrições ao resgate de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do fundo; ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada por Assembleia Geral de Cotistas nos termos do regulamento do Fundo. Dessa forma, não é admitido o resgate de cotas pelos cotistas, a qualquer momento. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez reduzida das cotas descrito anteriormente.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Fatores macroeconômicos relevantes

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, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido, pelo Fundo, ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

d. Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe os cotistas aos riscos a que o Fundo está exposto, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Embora o Administrador mantenha o sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

e. Risco de crédito

Consiste no risco de inadimplimento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos créditos resultados dos ativos que integram a carteira de ativos do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras.

f. Risco jurídico

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

g. Risco de concorrentes

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidades e localização de terrenos, preços, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores imobiliários. Uma série de incorporadores concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para a incorporação, e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras empresas, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais podem atuar ativamente de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência. A concorrência poderá gerar maiores pressões na aquisição dos ativos imobiliários, de forma a diminuir ou impactar rentabilidade do Fundo.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

h. Risco de concentração

A possibilidade de concentração da carteira em ativos na forma permitida neste regulamento representa risco de liquidez dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das cotas.

i. Demais riscos

O Fundo também poderá estar exposto a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

j. Riscos relacionados à política de investimento

Os recursos decorrentes do investimento em cotas do Fundo são aplicados em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos de natureza imobiliária. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos ativos de natureza imobiliária em que o Fundo venha investir.

k. Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de FIAGRO apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez delas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

7 EMISSÕES, RESGATES AMORTIZAÇÕES e NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem às frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

As cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo (“Primeira Oferta”), no montante total de até R\$103.800, divididos em 1.000.000 cotas, em série única, no valor de R\$103,80 (cento e três reais e oitenta centavos) cada. Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial, requerido para cada cotista era de R\$ 500, correspondentes a 4.817 cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

Conforme Anúncio de Encerramento divulgado em 24 de março de 2022, foram subscritas e integralizadas 563.537 cotas, no valor de R\$103,80 (cento e três reais e oitenta centavos) cada, totalizando R\$58.495.

De acordo com o Art.13 da CVM 476/2009, após o prazo de 90 dias, as cotas do fundo subscritas, foram liberadas para negociação no mercado secundário, conforme cronograma abaixo:

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Cotas	ISIN	Ticker	Quantidade de Cotas	Data de Início de Negociação
1ª Emissão – 1ª Liquidação 16/12/2021	BRLSAGR01M19	LSAG13	279.486	01/04/2022
1ª Emissão – 2ª Liquidação 17/12/2021	BRLSAGR02M18	LSAG14	16.377	01/04/2022
1ª Emissão – 3ª Liquidação 31/01/2022	BRLSAGR03M17	LSAG15	48.170	05/05/2022
1ª Emissão – 4ª Liquidação 25/02/2022	BRLSAGR01M19	LSAG16	219.504	31/05/2022

As cotas da Segunda Emissão foram objeto de oferta pública restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, no montante total de até R\$103.800, divididos em 1.000.000 cotas, em série única, no valor de R\$103,80 (cento e três reais e oitenta centavos) cada. Na Segunda Emissão, o investimento mínimo inicial, requerido para cada cotista era de R\$ 500, correspondentes a 4.817 cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

Em 19 de dezembro de 2022, foi encerrada a Segunda Emissão de Cotas do Fundo, foram subscritas e integralizadas 246.057 novas cotas, equivalente a R\$ 26.018, considerando o Preço de Integralização, e R\$ 25.108, considerando o Preço por Nova Cota, conforme definido no Fato Relevante divulgado em 04 de novembro de 2022. Em virtude da colocação parcial das novas cotas, houve cancelamento de 31 novas cotas subscritas e integralizadas no período de preferência que foram condicionadas à distribuição total e parcial da oferta. Com isso, a quantidade final de novas cotas subscritas e integralizadas na Segunda Emissão foi de 246.026 novas cotas, sendo: 103.939 novas cotas referentes ao exercício do Direito de Preferência, 126.920 novas cotas referentes ao exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e 15.167 novas cotas referentes à oferta pública de distribuição primária de Novas Cotas, totalizando o montante total da Oferta de 246.026 Novas Cotas, equivalente R\$ 26.015, considerando o Preço de Integralização, e R\$ 25.104, considerando o Preço por Nova Cota.

Cotas	ISIN	Ticker	Quantidade de Cotas	Valor da cota	Montante integralizado	Data de Integralização/ Resgate
2ª Emissão – Direito de Preferência	BRLSAGR05M15	LSAG13	103.944	105,74	10.991	28/11/2022
2ª Emissão – Direito de Preferência Escritural	BRLSAGR06M14	LSAG14	126.946	105,74	13.423	12/12/2022
2ª Emissão – Oferta 476	BRLSAGR07M13	LSAG15	15.167	105,74	1.604	16/12/2022
Cancelamento de cotas (Retração Parcial)			(31)	101,42	(3)	27/12/2022
			246.026		26.015	

As cotas da Terceira Emissão foram objeto de oferta pública restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, no montante total de até R\$100.000, divididos em 1.000.000 cotas, em série única, no valor de R\$103,86 (cento e três reais e oitenta e seiscentavos) cada. Na Segunda Emissão, o investimento mínimo inicial, requerido para cada cotista era de R\$ 20.000, correspondentes a 199.601 cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Cotas	ISIN	Ticker	Quantidade de Cotas	Valor da cota	Montante integralizado	Data de Integralização
3ª Emissão – Oferta 476	BRLSAGR05M15	LSAG13	63.216	103,86	6.566	14/06/2023
3ª Emissão – Oferta 476	BRLSAGR06M14	LSAG14	5.020	103,86	521	29/06/2023
			68.236		7.087	

b. Resgates

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião da liquidação do Fundo.

c. Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento do Fundo, à medida que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

d. Gastos relacionados à emissão de cotas

O Fundo incorreu em gastos relacionados à emissão de cotas totalizando o montante demonstrado abaixo, registrado em conta redutora do patrimônio líquido:

Período/Exercício	Emissão	Custos
16/12/2021 a 30/06/2022	1ª Emissão	2.162
30/06/2023	2ª Emissão	897
		3.059

e. Negociação das cotas

Conforme Nota Explicativa nº 7(a) acima, a partir de 1 de abril de 2022, as cotas do Fundo passaram a ser admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código o LSAG11.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O preço de fechamento das cotas no último dia de negociação está demonstrado a seguir:

Data	Valor da cota – R\$
04/2022	105,00
05/2022	105,00
06/2022	105,00
07/2022	110,00
08/2022	104,99
09/2022	105,00
10/2022	112,35
11/2022	118,90
12/2022	113,89
01/2023	107,13
02/2023	106,51
03/2023	106,00
04/2023	107,99
05/2023	106,79
06/2023	107,25

8 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deve distribuir, semestralmente, aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, limitado ao resultado contábil apurado com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação do Gestor distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

Em que pese, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, não exista a obrigatoriedade do Fundo distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, o Fundo realizou distribuições no exercício findo, considerando o resultado caixa do Fundo, o qual representa 109,23% do resultado contábil. Por fim, o Administrador informa que a Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de setembro de 2023, conforme informado na nota explicativa nº 19 – eventos subsequentes, aprovou a alteração da Política de Distribuição de Resultados do Fundo prevista no regulamento do Fundo, a qual passou a refletir a dinâmica do produto.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$ 13.358 (para o período de 16/12/2021 a 30/06/2022: R\$ 2.607), respectivamente, por meio dos seguintes critérios:

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Exercício findo em 30/06/2023	Período de 16/12/2021 a 30/06/2022
(+) Receitas apuradas no período pelo regime de competência	42.004	3.461
(-) Despesas apuradas no período pelo regime de competência	(29.775)	(460)
(=) Lucro contábil apurado no período pelo regime de competência	12.229	3.001
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(667)	(510)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	106	72
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	6.906	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(72)	-
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	18.502	2.563
Rendimentos distribuídos (*)	13.358	2.607
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	72,20%	101,72%
Rendimento distribuído referente ao período/exercício anterior	845	-
Rendimento distribuído referente ao período/exercício atual	11.919	1.762
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	1.438	845

(*) De acordo com o artigo 20-F da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993 e suas alterações, os FIAGROs não possuem percentual mínimo para distribuição de rendimentos.

9 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão e escrituração, o Fundo paga, a partir da data da primeira integralização de cotas, uma taxa de administração equivalente a 1,457% ao ano sobre o seu patrimônio líquido, observando o valor mínimo mensal de R\$16, atualizado anualmente pelo IGP-M ou índice que vier a substituí-lo.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.049 (para o período de 16/12/2021 a 30/06/2022: R\$ 376).

b. Taxas de performance, ingresso e saída

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá cobrança de taxa de performance, ingresso ou saída.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Demais encargos

	Exercício findo em 30/06/2023		Período de 16/12/2021 a 30/06/2022	
	R\$	%	R\$	%
Patrimônio líquido médio	71.560	100	47.465	100
Taxa de fiscalização da CVM	(45)	0,001	(19)	0,03
Consultoria jurídica	(97)	0,001	-	0,00
Despesas com consultoria	(18)	0,000	0	0,000
Auditoria e custódia	(50)	0,001	(18)	0,03
Outras despesas	(53)	0,001	(47)	0,08
Total	(263)	0,004	(84)	0,002

10 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial, impactada pelas distribuições de rendimento, estão demonstrados a seguir:

Período de:	Valor da cota (R\$)	Patrimônio líquido médio (R\$)	Rentabilidade da cota (%)
30 de junho de 2023	100,03	71.560	(0,63)
16 de dezembro de 2021 até 30 de junho de 2022	100,66	56.808	(3,02)

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e no período de 16 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a. Disponibilidades

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 e o período de 16 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador e o prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. A despesa de custódia com o Banco foi reconhecida na rubrica "Auditoria e custódia" da demonstração do resultado. Adicionalmente, em 30 de junho de 2023 e 2022, não havia saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 e o período de 16 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador e/ou aos Gestores, conforme divulgado na nota explicativa nº 9.a.

b. Despesas e saldos com parte relacionada

O total da despesa e o passivo com as taxas de administração, gestão e custódia, estão demonstrados a seguir:

	Exercício findo em 30/06/2023	Período de 16/12/2021 a 30/06/2022
Despesa		
Taxa de administração	1049	376
Taxa de custódia	25	18
Passivo		30/06/2022
Taxa de administração a pagar	104	70
Taxa de custódia a pagar	2	2

12 TRIBUTAÇÃO

O Fundo, conforme legislação tributária vigente, é isento de imposto, inclusive de impostos sobre a renda, que só incidem sobre as receitas de aplicações financeiras, de acordo com o Art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas.

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

Exceccionalmente, conforme o disposto na Lei nº 11.033/2004, na redação introduzida pela Lei nº 14.130/2021, o Cotista pessoa física residente no Brasil fica isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo na hipótese de, cumulativamente: (a) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o Fundo possuir Cotistas em número igual ou superior a 50; e (c) o Cotista pessoa física não possuir participação em Cotas em percentual igual ou superior a 10% da totalidade de cotas emitidas do Fundo ou ser titular de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do rendimento total auferido pelo Fundo no período.

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

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Ficam isentos do IRRF e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FILs e FIAGROs cujas cotas sejam admitidas à negociação, exclusivamente, em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme Art. 40 da Instrução Normativa nº 1.585.

13 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestores:	Leste Credit Gestão de Recursos Ltda. em conjunto com Leste Financial Services Gestão De Recursos Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Serviços de escrituração:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

14 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga, mensalmente, as informações sobre distribuição de rendimentos e, ocasionalmente, demais informações relevantes nos websites do Administrador, dos Gestores e da B3.

15 DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, seja na defesa dos direitos dos cotistas, seja contra o Administrador do Fundo.

16 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 e o período de 16 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

17 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorização incluem aquelas descritas no Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A tabela, a seguir, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2023 e 2022.

30/06/2023				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundos de Investimento	13.256	-	-	13.256
CRAs	-	75.047	-	75.047
Total do ativo	13.256	75.047	-	88.303
30/06/2022				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundos de Investimento	15.946	-	-	15.946
CRAs	-	41.687	-	41.687
Total do ativo	15.946	41.687	-	57.633

18 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, registra-se que o Fundo, durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 e o período de 16 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., relacionados ao Fundo, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

19 EVENTOS SUBSEQUENTES

- O Fundo realizou pagamentos referentes a distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme informações abaixo:

Data	Valor
14 de julho de 2023	R\$1.439
14 de agosto de 2023	R\$1.195
15 de setembro de 2023	R\$1.110

- Conforme a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas em 22 de setembro de 2023 foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias:

- (i) Decidiu-se alterar o regulamento do Fundo da seguinte forma:
 - (a) Mudar o público-alvo de investidores profissionais para investidores gerais (Artigo 1.2.);
 - (b) Alterar a política de distribuição de resultados (Artigo 10.1.);
 - (c) Excluir o Artigo 10.3. do regulamento;
 - (d) Renumerar os artigos do regulamento conforme as exclusões acima.

LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 PERÍODO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Autorizou-se o Administrador a tomar todas as medidas necessárias para implementar as decisões da assembleia, incluindo a consolidação da nova versão do regulamento.

20 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A CVM publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 01 de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 02 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023, foi publicada a Resolução 184, que entra em vigor em 02 de outubro de 2023, que promove alterações na Resolução CVM 175, e acrescenta nove anexos normativos à norma.

O Administrador está avaliando os potenciais impactos das alterações para o Fundo.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Anna Rafaela Ferreira Lopes
Contadora
CRC nº RJ 116407/O-9

ANEXO III – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA



DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

BANCO GENIAL S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, regularmente inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de administrador ("Administrador") do **LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 ("Resolução CVM 39"), pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.866/93"), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário nos termos do §1º do artigo 2º da Resolução CVM 39, pelo seu regulamento ("Regulamento"), e pelas demais disposições que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 42.592.476/0001-09 ("Fundo"), conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") declara que (i) o prospecto apresentado para ampliação do público-alvo do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160 ("Prospecto"), contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das cotas do Fundo; (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas pela Resolução CVM 160; e (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião da apresentação do Prospecto e fornecidas ao mercado.

São Paulo, 26 de setembro de 2023.

DocuSigned by:

Cintia Sant'Ana

96B043B6B4B9437...

DocuSigned by:

Rodrigo de Godoy

DD7EATFCBE7843F...

BANCO GENIAL S.A.

Administrador

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 2E30E42423AB40DD9ACF22D0437BB57C

Status: Concluído

Assunto: 2023.09.26.: Declaração do Administrador_FIAgro Leste (Anexo III)

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Juliana Samuel

RUA SURUBIM, 373, 4º ANDAR, CIDADE

MONÇÕES

Sao Paulo, 04571-050

juliana.samuel@genial.com.br

Endereço IP: 163.116.233.43

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Juliana Samuel

Local: DocuSign

26/09/2023 17:26:05

juliana.samuel@genial.com.br

Eventos do signatário

Cintia Sant'Ana

cintia.santana@genial.com.br

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

Cintia Sant'Ana

96B043B6B4B9437...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.224.114

Registro de hora e data

Enviado: 26/09/2023 17:31:25

Visualizado: 26/09/2023 17:41:51

Assinado: 26/09/2023 17:41:55

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 15/04/2021 12:12:24

ID: fb0e0458-655b-4ce6-b57c-0782f38d773a

Rodrigo de Godoy

rodrigo.godoy@genial.com.br

DIRETOR

Banco Genial

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

Rodrigo de Godoy

DD7EA1FCBE7843F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.224.118

Enviado: 26/09/2023 17:31:25

Visualizado: 26/09/2023 17:55:29

Assinado: 26/09/2023 17:55:35

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	26/09/2023 17:31:25
Entrega certificada	Segurança verificada	26/09/2023 17:55:29

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Assinatura concluída	Segurança verificada	26/09/2023 17:55:35
Concluído	Segurança verificada	26/09/2023 17:55:35
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos

forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: To contact us by email send messages to: ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA

Para informar seu novo endereço de e-mail a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- (i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- (ii) enviar uma mensagem de e-mail para ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

- (i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®
- (ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

- (i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e
- (ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA durante o curso do meu relacionamento com você.

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DAS GESTORAS



DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

LESTE CREDIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 21.008.985/0001-71, com sede na Rua Dias Ferreira, nº 190, 6º andar, Leblon, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, autorizada pela CVM para exercer a gestão de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 14.098, de 10 de fevereiro de 2014, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social (“**LC**”) e **LESTE FINANCIAL SERVICES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.036.001/0001-99, com sede na Rua Dias Ferreira, nº 190, 6º andar, Leblon, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, autorizada pela CVM para exercer a gestão de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 16.472, de 12 de julho de 2018, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social (“**LFS**” e com conjunto com LC, “**Gestoras**”), na qualidade de gestoras do **LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“**Resolução CVM 39**”), pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.866/93**”), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário nos termos do §1º do artigo 2º da Resolução CVM 39, pelo seu regulamento (“**Regulamento**”), e pelas demais disposições que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 42.592.476/0001-09 (“**Fundo**”), conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”) declara que (i) o prospecto apresentado para ampliação do público-alvo do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160 (“**Prospecto**”) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das cotas do Fundo; (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas pela Resolução CVM 160; e (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião da apresentação do Prospecto e fornecidas ao mercado.

São Paulo, 22 de setembro de 2023.

LESTE CREDIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestora

LESTE FINANCIAL SERVICES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestora

FIAgro - Declaração das Gestoras (Anexo IV)

Final Audit Report

2023-09-22

Created:	2023-09-22
By:	Isis Monteiro (isis.monteiro@leste.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAqoyjyN3koLHLIta2N90CWRDCafb7krp8

"FIAgro - Declaração das Gestoras (Anexo IV)" History

-  Document created by Isis Monteiro (isis.monteiro@leste.com)
2023-09-22 - 12:34:17 PM GMT
-  Document emailed to Taina Camargo (taina.camargo@leste.com) for signature
2023-09-22 - 12:35:25 PM GMT
-  Document emailed to Marcelo Ganem (marcelo.ganem@leste.com) for signature
2023-09-22 - 12:35:25 PM GMT
-  Document emailed to Arnaldo Ferreira Braga Neto (arnaldo.braga@leste.com) for signature
2023-09-22 - 12:35:25 PM GMT
-  Email viewed by Taina Camargo (taina.camargo@leste.com)
2023-09-22 - 12:57:04 PM GMT
-  Document e-signed by Taina Camargo (taina.camargo@leste.com)
Signature Date: 2023-09-22 - 12:57:24 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Marcelo Ganem (marcelo.ganem@leste.com)
2023-09-22 - 1:35:09 PM GMT
-  Document e-signed by Marcelo Ganem (marcelo.ganem@leste.com)
Signature Date: 2023-09-22 - 1:35:25 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Arnaldo Ferreira Braga Neto (arnaldo.braga@leste.com)
2023-09-22 - 2:09:45 PM GMT
-  Document e-signed by Arnaldo Ferreira Braga Neto (arnaldo.braga@leste.com)
Signature Date: 2023-09-22 - 2:11:39 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2023-09-22 - 2:11:39 PM GMT