

## LÂMINA DA OFERTA

### HIGH GHIA FIAGRO - IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 56.052.009/0001-09

#### Informações Essenciais – Oferta Primária da Classe Única do HIGH GHIA FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Limitada

*Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

#### ALERTAS

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Risco de</b>   | <input checked="" type="checkbox"/> perda do principal  | <input checked="" type="checkbox"/> perda do crédito         |
|   | <input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada   | <input checked="" type="checkbox"/> regulação                |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez   | <input checked="" type="checkbox"/> macroeconômico           |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> produto complexo  | <input checked="" type="checkbox"/> concentração de carteira |
| <b>Aviso para ofertas sujeitas ao rito de registro automático</b> | <b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.<br/>Há restrições à revenda das Cotas.</b> |  |

| <b>1. Elementos Essenciais da Oferta</b> |  | <b>Mais informações</b>     |
|--|--|-----------------------------|
| <b>A. Valor Mobiliário</b>               | Cotas de Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, em classe única.   | Capa e Seção 1 do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada                 | 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas no âmbito da Oferta, sendo que será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.<br><br>A alocação das Cotas será iniciada pelas Cotas Ofertadas, de modo que, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, as eventuais sobras de Cotas, provenientes de sobras de rateios na alocação das ordens, corresponderão à Novas Cotas. | Capa e Seção 2 do Prospecto |
| a.2) Preço unitário                      | R\$10,00 (dez reais)   | Capa e Seção 2 do Prospecto |
| a.3) Montante ofertado (= a.1 x a.2)     | R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)   | Capa e Seção 2 do Prospecto |
| a.4) Lote suplementar                    | Não  | Capa e Seção 8 do Prospecto |
| a.5) Lote adicional                      | Sim, até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas, ou seja, até R\$ 6.250.000,00 (seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), correspondente a 625.000 (seiscentas e vinte e cinco mil) Cotas  | Capa e Seção 8 do Prospecto |

| <b>1. Elementos Essenciais da Oferta</b> |   | <b>Mais informações</b>     |
|--|---|-----------------------------|
| Qual mercado de negociação?              | As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3   | Capa e Seção 2 do Prospecto |
| Código de negociação                     | <input checked="" type="checkbox"/> código: HAGH11<br><input type="checkbox"/> N/A  | Capa e Seção 2 do Prospecto |
| <b>B. Outras informações</b>             |   |                             |
| Emissor                                  | <b>High Ghia Fiagro – Imobiliário Responsabilidade Limitada,</b><br>Classe Única  | Capa e Seção 1 do Prospecto |
| Administrador                            | <b>XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A</b><br>CNPJ nº 02.332.886/0001-04<br><a href="https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html">https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html</a> | Capa e Seção 1 do Prospecto |
| Gestora                                  | <b>High Gestão Agro Ltda.</b><br>CNPJ nº 45.342.451/0001-45<br><a href="https://highagro.com.br">https://highagro.com.br</a>  | Capa e Seção 1 do Prospecto |
| Cogestora                                | <b>Ghia Gestão de Recursos Ltda.</b><br>CNPJ nº 35.070.686/0001-71<br><a href="https://ghiaasset.com.br/">https://ghiaasset.com.br/</a>   | Capa e Seção 1 do Prospecto |

| <b>2. Propósito da Oferta</b>                  |  | <b>Mais informações</b> |
|--|--|-------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados pela Gestora e pela Cogestora, de forma ativa e discricionária, em: <b>(i)</b> Certificados de Recebíveis do Agronegócio (" <b>CRA</b> "); <b>(ii)</b> Letras de Crédito do Agronegócio (" <b>LCA</b> "); <b>(iii)</b> cotas de Fiagro, inclusive, mas sem se limitar, na modalidade "imobiliário"; <b>(iv)</b> Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (" <b>CRI</b> "); <b>(v)</b> cotas de FII, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO ou que sejam compatíveis com a política de investimento deste Fundo; <b>(vi)</b> Letras de Crédito Imobiliário relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (" <b>LCI</b> "); <b>(vii)</b> Letras Hipotecárias relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; e <b>(viii)</b> Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da regulamentação aplicável, e cujas atividades integrem a cadeia produtiva agroindustrial; e/ou <b>(ix)</b> demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável. | Seção 3 do Prospecto    |

| <b>3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo</b> |   | <b>Mais informações</b> |
|---|---|-------------------------|
| Informações sobre a Gestora.                | A <b>High Gestão Agro Ltda.</b> é uma gestora de recursos, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, Brasil, devidamente autorizada à | Seção 15 do Prospecto   |

|                                     |   |                       |
|-------------------------------------|---|-----------------------|
|                                     | <p>prestação de serviços de gestão pela CVM e aderente a códigos de melhores práticas da ANBIMA.</p> <p>A Gestora possui um conjunto de negócios especializados em investimentos alternativos com lastro real, finanças imobiliárias estruturadas, soluções patrimoniais e serviços financeiros independentes.</p>  |                       |
| Informações sobre a Cogestora.      | <p><b>A Ghia Gestão de Recursos Ltda.</b> é uma gestora de recursos, com sede na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, Brasil, devidamente autorizada à prestação de serviços de gestão pela CVM e aderente a códigos de melhores práticas da ANBIMA.</p> <p>A Cogestora possui um conjunto de negócios especializados em produtos estruturados únicos que se tornam opções de alocação exclusivas dos clientes Ghia, além de promover o profissionalismo nos negócios investidos.</p>                      | Seção 15 do Prospecto |
| Informações sobre a Administradora. | <p>A Administradora foi fundada em 2014, e atua de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações.</p> | Seção 15 do Prospecto |

| <b>Sumário dos principais riscos do fundo</b>  | <b>Probabilidade</b>  | <b>Impacto financeiro</b>   |
|--|---|---|
| 1. O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente, surgindo a possibilidade causar efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, incluindo as Cotas. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input type="checkbox"/> Maior<br><input checked="" type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| 2. Os FIAGRO ainda não se encontram totalmente regulamentados 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.  | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input type="checkbox"/> Maior<br><input checked="" type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| 3. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário e poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas.             | <input type="checkbox"/> Maior<br><input checked="" type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| 4. Devedores de direitos creditórios emergentes e emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira ou Ativos do Fundo podem não cumprir suas obrigações de pagar principal e/ou juros de suas dívidas para com o Fundo. A variação negativa dos ativos também impactará negativamente o Fundo e Cotas.               | <input type="checkbox"/> Maior<br><input checked="" type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input type="checkbox"/> Maior<br><input checked="" type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| 5. Existe o risco de as regras tributárias vigentes serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, há 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.                                      | <input type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input checked="" type="checkbox"/> Menor | <input type="checkbox"/> Maior<br><input checked="" type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |

| <b>4. Principais informações sobre o valor mobiliário</b> |   | <b>Mais informações</b>     |
|---|---|-----------------------------|
| <b>Informações sobre a cota do Fundo de Investimento</b>  |   |                             |
| Principais características                                | As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. O resgate das Cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo.<br>Os Cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas   | Seção 2 do Prospecto        |
| Prazo de duração do Fundo                                 | <input checked="" type="checkbox"/> indeterminado<br><input type="checkbox"/> determinado: data ou prazo, de acordo com o Regulamento do fundo  | Capa e Seção 2 do Prospecto |
| Restrições à livre negociação                             | <input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais.<br><input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após a publicação do Anúncio de Encerramento da oferta.<br><input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do final da oferta.<br><input type="checkbox"/> parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}.<br><input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda. | Seção 7 do Prospecto        |

| <b>5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta</b>            |   | <b>Mais informações</b> |
|--|---|-------------------------|
| <b>Participação na oferta</b>  |   |                         |
| Quem pode participar da oferta?  | <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais<br><input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados<br><input type="checkbox"/> Público em geral  | Seção 2 do Prospecto    |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade. | Por se tratar da distribuição primária das Cotas da 1ª emissão do Fundo, o direito de prioridade não é aplicável.   | Seção 2 do Prospecto    |
| Qual o valor mínimo para investimento?                                       | O investimento mínimo é de 100 (cem) Cotas por Investidor.  | Seção 8 do Prospecto    |
| Como participar da oferta?   | O Investidor poderá solicitar a reserva de Cotas do Fundo, indicando no(s) seu(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta a quantidade de Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Cotas e sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, observado o limite aplicável conforme artigo 56, da Resolução CVM 160. | Seção 8 do Prospecto    |
| Como será feito o rateio?  | De forma igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não institucionais, observado o disposto no §3º do Art. 56 da Resolução CVM 160  | Seção 8 do Prospecto    |

| 5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta  |  | Mais informações           |
|---|--|----------------------------|
| <b>Participação na oferta</b>   |  |                            |
| Como poderei saber o resultado do rateio?   | Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Termos de Aceitação da Oferta.  | Seção 8 do Prospecto       |
| O ofertante pode desistir da oferta?  | Sim, nos casos de revogação da Oferta ou não ocorrência de condições para a sua efetivação.  | Seções 7 e 11 do Prospecto |
| Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | IR e IOF a depender das características do investidor e momento de investimento.   | Seção 15 do Prospecto      |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto   | <p><b>(i)</b> <u>Administradora</u>: <a href="https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html">https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html</a> (neste <i>website</i> clicar em "Fundos de Investimento", em seguida "HAGH11" e por último "Documentos");</p> <p><b>(ii)</b> <u>Gestora</u>: <a href="https://highagro.com.br/">https://highagro.com.br/</a> (neste <i>website</i> clicar em "Fundos", em seguida "HAGH11" e por último "Oferta");</p> <p><b>(iii)</b> <u>Coordenador Líder</u>: <a href="https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html">https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html</a> (neste <i>website</i> clicar em "Fundos de Investimento", em seguida "HAGH11" e por último "Documentos");</p> <p><b>(iv)</b> <u>CVM</u>: <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas em Análise", selecionar "2024" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "High Ghia FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada);</p> <p><b>(v)</b> <u>B3</u>: <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> (neste <i>website</i> e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "HIGH GHIA FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada);</p> <p><b>(vi)</b> Fundos.NET, administrado pela B3: <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (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 "High Ghia FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).</p> | Seção 5 do Prospecto       |
| Quem são os coordenadores da oferta?  | A Administradora.  | Capa do Prospecto          |

| <b>5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta</b> |   | <b>Mais informações</b> |
|---|---|-------------------------|
| <b>Participação na oferta</b>                                     |   |                         |
| Outras instituições participantes da distribuição                 | O Coordenador Líder poderá contratar os Participantes Especiais que formalizem sua adesão ao processo de distribuição das Cotas por meio de celebração de Carta Convite, a qual regulará a participação dos Participantes Especiais, para os assessorarem e/ou participarem da colocação das Cotas. | Seção 8 do Prospecto    |
| Procedimento de colocação   | <input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços<br><input type="checkbox"/> Garantia Firme<br><input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição  | Seção 8 do Prospecto    |
| Qual o período de reservas?                                       | O período de subscrição será de 25 de novembro de 2024 a 07 de janeiro de 2025  | Seção 5 do Prospecto    |
| Qual a data da fixação de preços?                                 | A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo.  | Seção 6 do Prospecto    |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio?                 | Após o Período de Subscrição, caso seja realizado o rateio no âmbito da Oferta, a data de divulgação do resultado do rateio dar-se-á no Dia útil posterior a Data do Procedimento de Alocação, prevista para 14 de dezembro de 2024.  | N/A                     |
| Qual a data da liquidação da oferta?                              | 14 de janeiro de 2025   | Seção 5 do Prospecto    |
| Quando receberei a confirmação da compra?                         | Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização de Cotas  | Seção 5 do Prospecto    |
| Quando poderei negociar?  | As Cotas serão negociadas somente após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.  | Seção 5 do Prospecto    |

**A ADMINISTRADORA É RESPONSÁVEL PELA VERACIDADE, CONSISTÊNCIA, QUALIDADE, PRECISÃO E SUFICIÊNCIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DEMAIS INFORMAÇÕES FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE A OFERTA, DEVENDO O COORDENADOR LÍDER E AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES ESPECIAIS TOMAR TODAS AS CAUTELAS E AGIR COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER COM ATENÇÃO A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 29 A 42 DO PROSPECTO, SENDO CERTO QUE A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.**

**OS INVESTIMENTOS NO FUNDO NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, PELO CUSTODIANTE, POR SUAS PARTES RELACIONADAS OU PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.**