

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

Risco de	☒ perda do principal	☒ perda do crédito
	☐ responsabilidade ilimitada	☒ regulação
	☒ falta de liquidez	☒ macroeconômico
	☒ produto complexo	☒ concentração de carteira
Aviso para ofertas sujeitas ao rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das Cotas.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor Mobiliário	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. 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

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
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	☒ código: HAGH11 ☐ N/A	Capa e Seção 2 do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	High Ghia Fiagro – Imobiliário Responsabilidade Limitada, Classe Única	Capa e Seção 1 do Prospecto
Administrador	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A CNPJ nº 02.332.886/0001-04 https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html	Capa e Seção 1 do Prospecto
Gestora	High Gestão Agro Ltda. CNPJ nº 45.342.451/0001-45 https://highagro.com.br	Capa e Seção 1 do Prospecto
Cogestora	Ghia Gestão de Recursos Ltda. CNPJ nº 35.070.686/0001-71 https://ghiaasset.com.br/	Capa e Seção 1 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
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: (i) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (" CRA "); (ii) Letras de Crédito do Agronegócio (" LCA "); (iii) cotas de Fiagro, inclusive, mas sem se limitar, na modalidade "imobiliário"; (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (" CRI "); (v) 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; (vi) Letras de Crédito Imobiliário relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (" LCI "); (vii) Letras Hipotecárias relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; e (viii) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da regulamentação aplicável, e cujas atividades integrem a cadeia produtiva agroindustrial; e/ou (ix) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.	Seção 3 do Prospecto

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

	prestação de serviços de gestão pela CVM e aderente a códigos de melhores práticas da ANBIMA. A Gestora possui um conjunto de negócios especializados em investimentos alternativos com lastro real, finanças imobiliárias estruturadas, soluções patrimoniais e serviços financeiros independentes.	
Informações sobre a Cogestora.	A Ghia Gestão de Recursos Ltda. 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. 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.	Seção 15 do Prospecto
Informações sobre a Administradora.	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.	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
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.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ 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.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ 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.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ 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.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ 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.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
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. 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	☒ indeterminado ☐ determinado: data ou prazo, de acordo com o Regulamento do fundo	Capa e Seção 2 do Prospecto
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☐ Revenda a investidores qualificados após a publicação do Anúncio de Encerramento da oferta. ☒ Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do final da oferta. ☐ parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}. ☐ Não há restrições à revenda.	Seção 7 do Prospecto

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	☒ Investidores Profissionais ☒ Investidores Qualificados ☐ 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
Participação na oferta		
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	(i) <u>Administradora</u>: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste <i>website</i> clicar em "Fundos de Investimento", em seguida "HAGH11" e por último "Documentos"); (ii) <u>Gestora</u>: https://highagro.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em "Fundos", em seguida "HAGH11" e por último "Oferta"); (iii) <u>Coordenador Líder</u>: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste <i>website</i> clicar em "Fundos de Investimento", em seguida "HAGH11" e por último "Documentos"); (iv) <u>CVM</u>: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas 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); (v) <u>B3</u>: www.b3.com.br (neste <i>website</i> 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); (vi) Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "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).	Seção 5 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	A Administradora.	Capa do Prospecto

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
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	☒ Melhores esforços ☐ Garantia Firme ☐ Compromisso de Subscrição	Seção 8 do Prospecto
Qual o período de reservas?	O período de subscrição será de 25 de novembro de 2024 a 14 de fevereiro 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 17 de fevereiro de 2025.	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	21 de fevereiro 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.