

PROSPECTO DEFINITIVO

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DAS COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

HIGH GHIA FIAGRO – IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA



Coordenadores de
Ofertas Públicas



Gestão de Recursos

CNPJ nº 56.052.009/0001-09

No montante de até

R\$ 25.000.000,00

(vinte e cinco milhões de reais)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido)

Código ISIN das Cotas: BRHAGHCTF005

Registro da Oferta na CVM das Cotas nº CVM/SRE/AUT/FAI/PRI/2024/017, em 14 de novembro de 2024

Código de negociação na B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"): HAGH11

Classificação ANBIMA: Mandato "Papel"; Subclassificação "híbrido"; Tipo de gestão "ativa"; Segmento: "outros"



Ofertas Públicas



Administração Fiduciária

O **HIGH GHIA FIAGRO – IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo")**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 56.052.009/0001-09, representado por sua administradora **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administradora"), está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas da classe única ("Classe" e "Cotas", respectivamente), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("1ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em série e subclasse únicas, com preço unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão"), na Data de Liquidação (conforme abaixo definido), perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta"), sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175" e "Oferta", respectivamente). A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, quando da liquidação das Cotas, os subscritores das Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,09 (nove centavos) por cada Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Cota subscrita custará R\$ 10,09 (dez reais e nove centavos), aos respectivos subscritores, considerando a soma do Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição"), de forma que o Montante Inicial da Oferta considerando a Taxa de Distribuição Primária será equivalente a R\$25.225.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos e vinte e cinco mil reais).

A gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo será realizada de forma ativa e discricionária pela **HIGH GESTÃO AGRO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecilio, nº 2690, sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 45.342.451/0001-45, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 21.698, de 25 de janeiro de 2024, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora") e pela **GHIA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 4.600, 8º andar, Tiberý, CEP 38.405-142, inscrita no CNPJ sob o nº 35.070.686/0001-71, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.295, de 07 de dezembro de 2020, na qualidade de cogestora do Fundo ("Cogestora").

A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro automático, conforme inciso VI do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação, e destinada aos Investidores (conforme definido abaixo), sob a coordenação e distribuição da Administradora ("Coordenador Líder"). O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, e devidamente habilitadas junto à **B3 S.A. – BOLSA, BRASIL, BALCÃO ("B3")**. As demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas ("Participantes Especiais"), e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta", estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder no que toca à distribuição das Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Desde que o Montante Mínimo da Oferta seja colocado, a Oferta poderá ser encerrada e as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 625.000 (seiscentas e vinte e cinco mil) Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora, a Gestora e a Cogestora, equivalentes a R\$ 6.250.000,00 (seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$6.306.250,00 (seis milhões, trezentos e seis mil e duzentos e cinquenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 31.250.000,00 (trinta e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e até R\$ 31.531.250,00 (trinta e um milhões, quinhentos e trinta e um mil, duzentos e cinquenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 3.125.000 (três milhões, cento e vinte e cinco mil) Cotas.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 29 A 42 DESTES PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA/COORDENADOR LÍDER, DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS, DA CVM E DA B3.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA/COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



securities
services

GESTORA

HIGHAGRO

COGESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



FRANCO
LEUTEWILER
HENRIQUES
ADVOGADOS

A DATA DESTES PROSPECTO É 30 DE JANEIRO DE 2025

ÍNDICE

1. GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NO PROSPECTO.....	6
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	17
2.1. Breve Descrição da Oferta	17
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	17
2.3. Identificação do público-alvo	18
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	19
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	19
2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	20
2.7. Quantidade de Cotas a ser Ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	21
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	22
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	22
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.....	23
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.	27
4. FATORES DE RISCO	28
5. CRONOGRAMA INDICATIVO	43
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	45
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; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	45
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas	45
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)	45
6.4. Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação.	45
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.	46
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas	46

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	46
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.	47
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	51
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	51
8.2. Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	52
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	52
8.4. Regime de distribuição	52
<i>Plano de Distribuição</i>	52
<i>Critério de Colocação da Oferta</i>	56
<i>Procedimento de Alocação</i>	58
<i>Liquidação</i>	59
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .	59
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	59
8.7. Formador de Mercado	59
8.8. Contrato de Estabilização	60
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento	60
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	61
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	61
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	62
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	62
<i>Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder</i>	62
<i>Relacionamento da Administradora com a Gestora</i>	62
<i>Relacionamento da Administradora com a Cogestora</i>	62
<i>Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente</i>	63
<i>Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente</i>	63
<i>Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente</i>	63
<i>Relacionamento do Escriturador/Custodiante com a Administradora</i>	63

<i>Relacionamento do Escriturador/Custodiante com a Gestora</i>	63
<i>Relacionamento do Escriturador/Custodiante com a Cogestora.....</i>	63
<i>Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes</i>	64
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	65
11.1. Condições Precedentes do Contrato de Distribuição.....	65
<i>Instituições Participantes da Oferta</i>	66
11.2. Comissionamento	66
11.3. Demonstrativo dos Custos de Distribuição	67
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	69
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	70
13.1.Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	70
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.....	70
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	72
14.1. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	73
14.2. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	74
14.3. Declaração de Veracidade das informações contidas no prospecto nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	74
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES.....	75
<i>Informações sobre a Gestora</i>	75
<i>Informações sobre a Cogestora.....</i>	75
<i>Informações sobre a Administradora</i>	75
<i>Informações Relevantes do Fundo</i>	76
<i>Forma de Constituição</i>	76
<i>Prazo de Duração</i>	76
<i>Público-alvo</i>	76
<i>Objetivo de Investimento.....</i>	76
<i>Política de Investimento, Composição e Diversificação da Carteira.....</i>	77
<i>Demais Informações sobre a Política de Investimento</i>	78

<i>Distribuição de Rendimentos</i>	78
<i>Amortização</i>	79
<i>Liquidação compulsória</i>	80
<i>Do Exercício Social do Fundo e das Demonstrações Contábeis</i>	80
<i>Taxas</i>	81
<i>Forma de Cálculo</i>	81
<i>Regras de Tributação do Fundo</i>	83
ANEXOS	87

1. GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NO PROSPECTO

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

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

"1ª Emissão" ou "Primeira Emissão"	significa as cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe.
"Administradora"	significa a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A , sociedade anônima fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada como administradora de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, responsável pela administração fiduciária, ou quem vier a substituí-la.
"Anexo Normativo III"	significa o " <i>Anexo Normativo III – Fundos de Investimento Imobiliário</i> " à Resolução CVM 175, o qual dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.
"Anexo Descritivo"	significa o anexo descritivo ao Regulamento contendo as características da Classe, nos termos do §2º do artigo 48 da Resolução CVM 175.
"ANBIMA"	significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile nº 230, 13º andar, CEP 20.031-170, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	significa o anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Administradora, da Gestora, da CVM, da B3 e do

	Fundos.net, administrado pela B3.
"Apêndice"	significa cada apêndice do Anexo Descritivo contendo as características de cada emissão de Cotas, nos termos dos Suplemento I ao Anexo Descritivo.
"Assembleia Geral"	significa a assembleia geral de Cotistas, a qual, por haver apenas uma única Classe no Fundo, será a mesma para o Fundo e a Classe.
"Ativos"	significa os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.
"Ativos Alvo"	significa os ativos alvo do Fundo, quais sejam: (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; (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.
"Ativos Conflitados"	significa, quando em conjunto, os Ativos Financeiros Conflitados e os Fundos Conflitados.
"Ativos de Liquidez"	significa os ativos de liquidez do Fundo, quais sejam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e/ou (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores.
"Ativos Financeiros Conflitados"	significa os CRA, CRI, LCI, LCA, Letras Hipotecárias, Debêntures e demais ativos financeiros que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos

	e/ou alienados pela Administradora, pela Gestora e/ou pela Cogestora, bem como por suas Pessoas Vinculadas, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses.
"Ato de Aprovação da Oferta"	significa o <i>"Instrumento Particular de Constituição do High Ghia FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Limitada"</i> , celebrado em conjunto entre a Administradora e a Gestora, em 19 de julho de 2024, que aprovou a realização da 1ª Emissão de Cotas do Fundo; da presente Oferta de Cotas; da contratação da Administradora como Coordenador Líder da Oferta; da contratação da Cogestora, bem como os principais termos e condições da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175.
"Auditor Independente"	significa a empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços.
"B3"	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado nº 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"BACEN"	significa o Banco Central do Brasil, autarquia federal, criada pela Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, conforme em vigor.
"Brasil"	significa a República Federativa do Brasil.
"Capital Autorizado"	significa o montante a ser observado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no âmbito da emissão de novas Cotas, para fins do cumprimento do objetivo e da Política de Investimento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, conforme indicado na Página 52 deste Prospecto.
"Carteira"	significa a carteira de investimentos da Classe e, consequentemente, do Fundo, formada pelos Ativos.
"Classe"	significa a classe única de Cotas do Fundo, conforme características descritas no Anexo Descritivo do Regulamento.
"CNPJ"	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002,

	conforme em vigor.
"Código de Processo Civil"	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"COFINS"	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Cogestora":	significa a GHIA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 4.600, 8º andar, Tibery, CEP 38.405-142, inscrita no CNPJ sob o nº 35.070.686/0001-71, devidamente credenciada como administradora de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.295, de 07 de dezembro de 2020, ou quem vier a substituí-la.
"Contrato de Distribuição"	significa o <i>"Contrato de Distribuição de Cotas de Fundo de Investimento"</i> , celebrado entre a Administradora, a Gestora e a Cogestora, em 16 de agosto de 2024, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
"Cotas"	significa as cotas emitidas pela Classe, conforme Anexo Descritivo e respectivo Apêndice, quando referidas em conjunto e indistintamente.
"Cotas do Lote Adicional"	significa as Cotas do Lote Adicional no caso de excesso de demanda no âmbito da Oferta, equivalentes a 625.000 (seiscentas e vinte e cinco mil) Cotas, no valor de R\$ 6.250.000,00 (seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 6.306.250,00 (seis milhões, trezentos e seis mil, duzentos e cinquenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo, sem a necessidade de modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta.
"Cotistas"	significa os titulares das Cotas.
"Critério de Colocação da Oferta"	tem o significado previsto e descrito no item 8.4, na página 56 deste Prospecto.
"CSLL"	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante"	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM

	175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários, autarquia federal, vinculada ao Ministério da Fazenda, instituída pela Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"DDA"	significa o Sistema de Distribuição Primária de Ativos da B3.
"Dia Útil"	Significa qualquer dia útil qualquer dia exceto: (a) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (b) aqueles sem expediente na B3.
"Data de Liquidação"	significa a data de liquidação das Cotas da 1ª Emissão, em 21 de fevereiro de 2025.
"Documentos da Oferta"	tem o significa atribuído no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160.
"Escriturador"	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
"Estudo de Viabilidade"	significa o estudo de viabilidade elaborado pela Gestora e Cogestora, para os fins do Anexo C, da Resolução CVM 160. Uma cópia do Estudo de Viabilidade se encontra anexa a este Prospecto.
"Fiagro"	significa "fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais" regidos pela Lei 8.668, e regulamentados na forma da Resolução CVM 39.
"Fiagro-Imobiliário"	significa o Fiagro registrado na CVM na categoria "fundo de investimento imobiliário", em atenção ao artigo 2º, II da Resolução CVM 39.
"FII"	significa "fundo de investimento imobiliário", instituídos pela Lei 8.668 e regulamentados na forma da parte geral e do Anexo III da Resolução CVM 175.
"Fundo"	significa este HIGH GHIA FIAGRO – IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, registrado na CVM na categoria imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 56.052.009/0001-09.
"Fundos Conflitados"	significa as cotas de outros FIAGROs, de FIIs ou de outros fundos de investimento que sejam administrados, geridos, estruturados, distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pela Gestora, pela Cogestora e/ou pela Administradora, bem como por suas Pessoas Vinculadas, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses (conforme refletidos na seção "Destinação dos Recursos" na página 22 deste Prospecto).
"Gestora"	significa a HIGH GESTÃO AGRO LTDA. , com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado

	Jamel Cecilio, nº 2690, sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 45.342.451/0001-45, devidamente credenciada como administradora de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 21.698, de 25 de janeiro de 2024, ou quem vier a substituí-la.
"IBGE"	significa o "Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística".
"Instituições Participantes da Oferta"	significa, quando mencionados em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"Investidores"	significa o público-alvo da Oferta, qual seja, os Investidores Qualificados.
"Investidor Qualificado"	significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"Investimento Mínimo"	significa o montante mínimo de 100 (cem) Cotas por Investidor.
"Investimentos Temporários"	significam os investimentos temporários em aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, indexados ao Certificado de Depósitos Interbancários com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, feitos durante o período de distribuição.
"IGP-M"	significa o Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
"IOF/Câmbio"	significa "Imposto sobre Operações Financeiras relativas a operações de câmbio".
"IOF/Títulos"	significa "Imposto sobre Operações Financeiras relativas a títulos e valores mobiliários".
"IR"	Significa o Imposto de Renda.
"IRRF"	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS"	significa o Imposto Sobre Serviços.
"IPCA"	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
"JTF"	significa "jurisdição com tributação favorecida", isto é, o país ou a dependência: (i) que não tribute a renda; (ii) que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (iii) cuja legislação interna não permita acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.
"Lei 6.385"	significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei 8.668"	significa a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993,

	conforme em vigor, a qual dispõe sobre a constituição de Fiagro, dentre outras providências.
"Lote Adicional"	significa o lote adicional de Cotas no caso de excesso de demanda no âmbito da Oferta, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160.
"Meios de Divulgação"	significa a página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora da B3, do Fundos.Net e da CVM.
"Montante Inicial da Oferta"	significa o montante de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante de até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de até R\$25.225.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos e vinte e cinco mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.
"Montante Mínimo da Oferta"	significa o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
"Oferta"	significa a oferta de distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão, realizada com rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.
"Participantes Especiais"	significa as demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas pelo Coordenador Líder.
"Plano de Distribuição"	tem o significado previsto e descrito no item 8.4, na página 52 deste Prospecto.
"Patrimônio Líquido"	significa a soma algébrica da Carteira, correspondente aos Ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Período de Distribuição"	significa o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início em que ocorre a subscrição das Cotas objeto da Oferta.
"Período de Subscrição"	significa, o início da Oferta na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no parágrafo único do artigo 47 e do artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada (i) em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Pessoas Vinculadas"	significa os (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora, da Cogestora e/ou outras pessoas vinculadas à Primeira Emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e

	colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da Cogestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, à Administradora, à Gestora, à Cogestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas o Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da Cogestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
"Prazo de Duração do Fundo"	significa o prazo de duração do Fundo, o qual é indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.
"Preço de Emissão"	significa o preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido).
"Preço de Subscrição"	significa o valor de R\$ 10,09 (dez reais e nove centavos) por Cota a ser pago pelos respectivos subscritores, considerando a soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária.
"Prestadores de Serviços Essenciais"	significa, quando referidos em conjunto: (i) a Administradora; e (ii) a Gestora.
"Procedimento de Alocação"	significa o procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Subscrição, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando o recebimento de ordens de investimento ou Termos de Aceitação, conforme o caso, dos Investidores, sem lotes mínimos (ou máximos), para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em

	qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, observados, se necessários, o Critério de Colocação da Oferta, descrito no item 8.4, na página 56 deste Prospecto.
"Procedimentos para Restituição de Valores"	significam os procedimentos indicados na página 49 deste Prospecto.
"Política de Investimento"	significa a política de investimento das Cotas, conforme estabelecida no Capítulo 3 do Anexo Descritivo do Regulamento e na página 77 deste Prospecto.
"Público-Alvo"	A Oferta é destinada a Investidores Qualificados, e observado que não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998.
"Procurações de Conflito de Interesse"	significa as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista , de forma eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pela Gestora, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da regulamentação aplicável, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não, bem como se abstenha com o investimento, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora, Gestora e/ou para a Cogestora, ou parte a eles vinculada. Não obstante a eventual aprovação das matérias acima na Assembleia Geral, em caso de novas ofertas de Cotas, havendo alteração significativa no número de Cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo haverá a necessidade de ratificação das matérias aprovadas na Assembleia Geral, salvo se o Fundo disponibilizar todas as informações referentes à assembleia que deliberou sobre o conflito de interesses, com destaque, no material da nova oferta e, ainda, se o Fundo tiver, previamente à realização de tal nova oferta, um significativo número de Cotistas e suas

	Cotas forem negociadas em ambiente de bolsa de valores. A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto”. A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, observado que ela poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de forma eletrônica não sendo irrevogável ou irretratável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para o endereço adm.fundos.estruturados@xpi.com.br; ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida assembleia de conflito de interesse, via sistema disponibilizado pela Administradora. RECOMENDA-SE QUE O COTISTA PARTICIPE NA ASSEMBLEIA GERAL.
“Prospecto”	significa este <i>Prospecto de Distribuição Pública Primária da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do High Ghia FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Limitada</i> .
“Regulamento”	significa a versão vigente do regulamento do Fundo, bem como seu Anexo Descritivo e demais apêndices, conforme Anexo A deste Prospecto.
“Regras de Administração ANBIMA”	significa as “ <i>Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros</i> ” vigente a partir de 15 de julho de 2024 ou o instrumento de autorregulação que vier a substituí-los.
“Resolução CVM 30”	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 39”	significa a Resolução nº 39, da CVM, de 13 de julho de 2021, conforme em vigor, instituída para regulamentar, temporariamente e em caráter experimental, o Fiagro.
“Resolução CVM 160”	significa a Resolução nº 160, da CVM, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, a qual dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
“Resolução CVM 175”	significa a Resolução nº 175, da CVM, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
“SELIC”	significa o Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.

"Taxa de Administração"	significa a remuneração devida à Administradora pelos serviços de administração, tesouraria e controladoria, conforme disposto no Capítulo D do Anexo Descritivo do Regulamento e na Página 81 deste Prospecto.
"Taxa de Distribuição Primária"	significa a Taxa devida pelos Investidores, quando da integralização das Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, no valor de R\$ 0,09 (nove centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, a 0,9% (nove décimos por cento) do Preço de Emissão.
"Taxa de Escrituração"	significa a remuneração devida ao Escriturador, conforme disposto no Capítulo D do Anexo Descritivo do Regulamento e na Página 81 deste Prospecto.
"Taxa de Gestão"	significa a remuneração devida à Gestora e à Cogestora pelos serviços de gestão da Carteira, conforme disposto no Capítulo D do Anexo Descritivo do Regulamento e na Página 81 deste Prospecto.
"Taxa de Performance"	significa a remuneração a ser paga à Gestora e à Cogestora, a título de performance, observado o disposto no Capítulo D do Anexo Descritivo e na Página 81 deste Prospecto.
"Taxa Máxima de Custódia"	significa a remuneração devida ao Custodiante, conforme disposto no Capítulo D do Anexo Descritivo do Regulamento e na Página 81 deste Prospecto.
"TED"	significa "Transferência Eletrônica Disponível".
"Termo(s) de Aceitação da Oferta"	significa o termo de aceitação da oferta, celebrado pelos Investidores no âmbito da Oferta, que formaliza a aceitação da Oferta das Cotas, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de reserva e de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização/liquidação firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.
"Termo de Adesão"	significa o <i>"Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento"</i> a ser assinado pelo investidor, no ato de subscrição das Cotas, para atestar que tomou ciência: (i) do inteiro teor do Regulamento; (ii) do inteiro teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; e (iv) da Política de Investimento.

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve Descrição da Oferta

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático previsto inciso VI do artigo 26 da Resolução CVM 160, e será conduzida de acordo com os termos e condições do Regulamento, do Contrato de Distribuição, observadas a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 175.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder nos termos e condições firmados no Contrato de Distribuição. O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta, se contratadas, realizarão a distribuição das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.

As Cotas serão destinadas aos Investidores Qualificados e serão integralizadas, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação.

A Oferta foi aprovada por meio do Ato de Aprovação da Oferta, cujos termos e condições podem ser verificados no Anexo B deste Prospecto. O Ato de Aprovação da Oferta pode ser acessado por meio do <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website clicar em "Fundos de Investimento", em seguida "HAGH11" e por último "Documentos").

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FAI/PRI/2024/017, em 14 de novembro de 2024, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175, e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros" da ANBIMA vigente a partir de 15 de julho de 2024.

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas da 1ª Emissão (i) são de Classe única; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; e (vi) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 1ª Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas, independentemente da Data de Liquidação, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Nos termos do Regulamento, não podem votar na Assembleia Geral **(a)** a Administradora, a Gestora ou a Cogestora; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora, da

Gestora ou da Cogestora; **(c)** empresas ligadas à Administradora, à Gestora ou à Cogestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no parágrafo anterior; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou **(iii)** todos os subscritores/adquirentes de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização/aquisição de Cotas, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade legal e regulatórias aplicáveis.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é direcionada a Investidores Qualificados, que se enquadrem no Público-Alvo do Fundo descrito no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução da CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação nas Cotas ao Público-Alvo da Oferta.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Termo de Aceitação, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento dos respectivos pedidos de subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os pedidos de subscrição ou as ordens de investimento, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, bem como demais hipóteses previstas no referido artigo.

São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora, da Cogestora e/ou outras pessoas vinculadas à

Primeira Emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da Cogestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, à Administradora, à Gestora e à Cogestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas o Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da Cogestora desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 ("**Pessoas Vinculadas**").

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da 1ª Emissão ofertadas serão depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do DDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente pela B3, e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio dos sistemas da B3.

Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 1ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Escriturador do Fundo não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da primeira Emissão, é equivalente a R\$ 10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado nos termos Ato de Aprovação da Oferta ("**Preço de Emissão**").

Será devida taxa no valor de R\$ 0,09 (nove centavos) por Cota, equivalente a 0,9% (nove décimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder e demais despesas e custas da Oferta ("**Taxa**").

de Distribuição Primária”), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. Caso, na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é insuficiente para cobrir a totalidade dos custos da Oferta, os recursos obtidos com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária pelos Investidores quando da subscrição das Cotas serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo a remuneração do Coordenador Líder, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcadas pelo Fundo.

Desse modo, o Preço de Subscrição será equivalente a R\$ 10,09 (dez reais e nove centavos), considerando a soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária.

2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

Inicialmente, serão colocadas Cotas no montante equivalente a R\$ 25.225.000,00 (vinte e cinco milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão (“**Montante Inicial da Oferta**”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até 625.000 (seiscentas e vinte e cinco mil) Cotas, o que corresponde a R\$ 6.306.250,00 (seis milhões, trezentos e seis mil, duzentos e cinquenta reais) considerando a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 6.250.000,00 (seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério da Administradora do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder, a Gestora e a Cogestora (“**Cotas do Lote Adicional**”), conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160 (“**Lote Suplementar**”).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 5.045.000,00 (cinco milhões e quarenta e cinco mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas (“**Montante**

Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de subscrição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, a Gestora e a Cogestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7. Quantidade de Cotas a ser Ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão distribuídas, inicialmente, 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

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

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 Ativos Alvo.

Por "**Ativos Alvo**", entendem-se os: (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.

O Fundo deverá observar os limites mínimos e máximos de concentração por emissor e modalidade de ativos financeiros previstos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, cabendo à Gestora e à Cogestora respeitarem as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos Alvo adquiridos ou subscritos pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* **meramente indicativo** de potenciais Ativos Alvo da Oferta identificados pela Gestora e pela Cogestora é atualmente composto por:

Ativo	Status	Estimativa de Liquidação	Estado	Taxa (a.a.)	Valor de Emissão	Valor de Alocação	% PL	Garantia
CRA 1	Emitido	Café	MG	IPCA + 11,00%	R\$ 16.000.000,00	R\$ 4.500.000,00	18,00%	Aval, Alienação Fiduciária
CRA 2	Emitido	Café	SP e MG	CDI + 4,50%	R\$ 20.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	8,00%	Aval, Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária
CRA 3	Emitido	Açúcar e Etanol	SP	CDI + 3,50%	R\$ 75.741.000,00	R\$ 3.000.000,00	12,00%	Fiança, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária Sobejo
CRA 4	Emitido	Algodão	MT	CDI + 5,50%	R\$ 178.000.000,00	R\$ 2.500.000,00	10,00%	Aval, Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária
CRA 5	Emitido	Sementes(milho)	Diversos	CDI + 4,65%	R\$ 137.000.000,00	R\$ 2.500.000,00	10,00%	Aval, Cessão Fiduciária CDA/WA, Cessão Fiduciária Recebíveis
CRA 6	Emitido	Açúcar e Etanol	MG e AL	CDI + 4,25%	R\$ 106.665.000,00	R\$ 2.000.000,00	8,00%	Aval, Cessão Fiduciária CDA/WA, Cessão Fiduciária Recebíveis, Penhor de Lei Estrangeira
CRA 7	Emitido	Açúcar e Etanol	PR	CDI + 5,0 %	R\$ 315.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	8,00%	Aval, Cessão Fiduciária Recebíveis
CRA 8	Emitido	Revenda	GO	CDI + 4,0%	R\$ 42.143.000,00	R\$ 3.000.000,00	12,00%	Aval, Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Sobejo
Fiagro-FIDC Sênior 1	Em análise	Revenda	Diversos	CDI + 3,50%	R\$ 40.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	8,00%	Subordinação
Fiagro-FIDC Sênior 2	Em estruturação	AgFintech	MT	CDI + 4,00%	R\$ 150.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	8,00%	Subordinação
Fiagro-FIDC Sênior 3	Em negociação	Imobiliário/Desenvolvimento	MG	CDI + 4,50%	R\$ 20.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	8,00%	Subordinação

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA NÃO CONFIGURA QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

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.

No caso da aplicação em Ativos Conflitados, será necessária a aprovação de tais aplicações em Assembleia Geral, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, observado o disposto neste Prospecto referente à Procuração de Conflito de Interesse.

A potencial aquisição de Ativos Conflitados, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia Geral após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados no anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com recursos captados no âmbito da oferta pública das novas Cotas, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

Para tanto, a Administradora, e a Gestora disponibilizarão aos Investidores uma minuta de

Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura do Termo de Aceitação ou envio de ordem de investimento, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral que deliberar sobre a referida aquisição, nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pelo art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora, Gestora, Cogestora ou parte a eles vinculada. Não obstante a eventual aprovação das matérias acima na Assembleia Geral, em caso de novas ofertas de Cotas, havendo alteração significativa no número de Cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo haverá a necessidade de ratificação das matérias aprovadas na Assembleia Geral, salvo se o Fundo disponibilizar todas as informações referentes à assembleia que deliberou sobre o conflito de interesses, com destaque, no material da nova oferta e, ainda, se o Fundo tiver, previamente à realização de tal nova oferta, um significativo número de Cotistas e suas Cotas forem negociadas em ambiente de bolsa de valores.

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pela Gestora, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 tal aquisição configura potencial conflito de interesse.

Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não, bem como se abstenha** com a aquisição, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para Administradora, Gestora, Cogestora ou parte a eles vinculada. Não obstante a eventual aprovação das matérias acima na Assembleia Geral de Cotistas, em caso de novas ofertas de Cotas, havendo alteração significativa no número de Cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo haverá a necessidade de ratificação das matérias aprovadas na Assembleia Geral, salvo se o Fundo disponibilizar todas as informações referentes à assembleia que deliberou sobre o conflito de interesses, com destaque, no material da nova oferta e, ainda, se o Fundo tiver, previamente à realização de tal nova oferta, um significativo número de Cotistas e suas Cotas forem negociadas em ambiente de bolsa de valores.

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no Manual de Exercício de Voto.

Os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa adquirir Ativos Financeiros Conflitados pela Administradora e pela Gestora, bem como por suas Pessoas Vinculadas, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, consequentemente, a autorização à Administradora e/ou à Gestora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, são:

- (i) no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 04 (quatro)

- meses;
- (ii) possuir previsão de remuneração:
 - a. pós-fixada;
 - b. pré-fixada; ou
 - c. indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do IPCA/IBGE; (3) pela variação do IGP-M/FGV; (4) por taxa de juros pré-fixadas; (5) por variação cambial;
 - (iii) o nível de concentração observará os limites estabelecidos na regulamentação aplicável;
 - (iv) no caso de CRI e CRA, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
 - (v) no caso de CRI e CRA, não poderão ser emitidos por companhias securitizadoras em relação à qual a Administradora, a Gestora, a Cogestora ou as Pessoas Vinculadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
 - (vi) tendo em vista a classificação do Fundo, *per se*, como investidor profissional, o investimento nos Ativos Financeiros Conflitados está dispensado de obtenção de relatório e classificação de risco, conforme aplicável;
 - (vii) as operações com garantia real deverão contar com garantia, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando a, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor; e
 - (viii) os Ativos Conflitados devem estar em conformidade com a Política de Investimento e a sua aquisição deverá ser previamente aprovada pela Gestora e pela Cogestora.

O Fundo deverá, obrigatoriamente, em suas demonstrações financeiras, dar *disclosure* do percentual de investimento em Ativos Financeiros Conflitados.

Adicionalmente, para distribuições públicas dos Ativos Financeiros Conflitados sujeitos a registro automático pela CVM, deverá ser respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo. Os critérios de elegibilidade acima descritos e refletidos no anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesse serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento. Os Ativos Conflitados aqui referidos deverão, ainda, observar os critérios estabelecidos abaixo, nos itens “(a)” a “(h)” abaixo descritos.

Os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa realizar a aquisição, pelo Fundo, de Fundos Conflitados pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas Pessoas Vinculadas, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável, são:

- a. no caso de Fundos Conflitados geridos pela Gestora ou pela Cogestora, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais fundos não pode ter por objetivo acompanhar um benchmark do setor);
- b. as cotas dos Fundos Conflitados deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- c. as cotas dos Fundos Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada

- ou dispensada de registro perante a CVM;
- d. os Fundos Conflitados que sejam fundos de investimento imobiliário objeto de investimento, não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779/1999;
 - e. os Fundos Conflitados deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo;
 - f. os Fundos Conflitados deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
 - g. o Fundo poderá deter até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do respectivo Fundos Conflitados;
 - h. o Fundo deverá, obrigatoriamente, em suas demonstrações financeiras, dar disclosure do percentual de investimento em Fundos Conflitados que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora e/ou pela Cogestora; e
 - i. os Fundos Conflitados devem estar em conformidade com a Política de Investimento e a aquisição de suas cotas deverá ser previamente aprovada pela Gestora e pela Cogestora.

Adicionalmente, o processo de investimento dos ativos descritos acima deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pela Gestora na aquisição de Ativos Financeiros Conflitados e demais ativos de crédito privado.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados nos anexos I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com recursos captados no âmbito da oferta pública das novas Cotas, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de eletrônica, não sendo irrevogável ou irretratável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para adm.fundos.estruturados@xpi.com.br; ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia Geral que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, via sistema disponibilizado pela Administradora.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora, a Gestora e a Cogestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados e desde que atendidos determinados critérios listado no anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade

de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, **sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.**

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.

O Fundo poderá investir nos Ativos Alvo indicados acima, sendo que **não há uma ordem de prioridade para a aquisição dos Ativos Alvo**, na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Cotas no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos respectivos Ativos Alvo, repetindo-se este processo conforme disponibilidade de recursos. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição do ativo do *pipeline* poderão ser alocados de forma diversa, a critério da Gestora e da Cogestora e de acordo com a Política de Investimentos do Fundo.

Em caso de distribuição parcial, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, das Cotas da 1ª Emissão e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção.

NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, NO ÂMBITO DESTA PRIMEIRA EMISSÃO. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A ADMINISTRADORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

4. FATORES DE RISCO

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

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

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

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DA COGESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DEMAIS PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DA COGESTORA, DO COORDENADOR LÍDER ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, em ordem decrescente, de acordo com o fator de materialidade conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160, 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 seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio dispondo que os FIAGRO podem ser registrados perante a CVM desde que sigam as regras aplicáveis a fundos estruturados já presentes na regulamentação vigente, quais sejam, os fundos de investimento em direitos

creditórios - FIDC, os fundos de investimento em participações - FIP ou os fundos de investimento imobiliário - FII. Desse modo, o Fundo foi constituído tendo como base a Resolução CVM 175, bem como demais normativos aplicáveis aos FII, tendo o Fundo se submetido a processo de registro automático perante a CVM nos termos da referida resolução. Ainda que haja a Resolução CVM 39, a ausência de regulamentação específica e completa sobre os FIAGRO pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação vindoura da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos FIAGRO que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos FII, utilizada por analogia para o Fundo. Por ter sido estruturado de forma análoga aos FII, o Fundo pode deixar de gozar de eventuais benefícios que podem ser aplicáveis aos FIAGRO, a depender da nova regulamentação.

Dessa forma, por se tratar de um tipo de Fundo de investimento recém-criado pela Lei nº 14.130/21, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adota-se, provisoriamente, a Resolução da CVM nº 175. Nesse sentido, o Regulamento do Fundo pode vir a ser alterado por conta da entrada em vigor de resolução especificamente aplicável aos FIAGRO, com ou sem necessidade de aprovação dos cotistas em Assembleia Geral, a depender do que dispor as regras transitórias da regulamentação dos FIAGRO. Os cotistas podem estar sujeitos a alterações involuntárias das características do Fundo por conta da nova regulamentação, o que poderá impactar a estrutura originária do investimento no Fundo e impactar negativamente seus direitos de governança ou até mesmo a rentabilidade das cotas.

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

Eventual deferimento do pedido de registro do Fundo pela CVM não implica aos investidores qualquer garantia de rentabilidade, estabilidade ou regularidade da estrutura proposta ao Fundo, não havendo garantia, portanto, que os investidores serão indenizados pela Administradora, pela Gestora, pela Cogestora ou por qualquer prestador de serviço do Fundo ou pela CVM em virtude de eventuais impactos adversos decorrentes do investimento em Cotas do Fundo ou pela alteração da regulamentação aplicável aos FIAGRO.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas

econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, alterações em políticas de concessão de crédito, controle de preços de *commodities*, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, 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 (i) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Para fins de cálculo de valor patrimonial, 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. Os preços de negociação de ativo ou a estimativa do valor do ativo podem não refletir necessariamente suas condições e fundamentos, de modo que o valor patrimonial do Fundo pode não refletir o risco de sua carteira.

O valor de mercado 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, (i) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de Crédito e de Liquidez

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

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, 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.

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os FIAGRO são uma modalidade de investimento recente e pouco disseminada no mercado de capitais brasileiro e, portanto, não é possível prever a liquidez que terão suas cotas em tal mercado. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Adicionalmente, o Fundo será constituído na forma de condomínio fechado, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco Tributário

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária (risco tributário)

As regras tributárias aplicáveis aos Fiagros podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Tais alterações podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, conforme texto em vigor na data do Regulamento, para que distribua rendimentos isentos de Imposto de Renda aos Cotistas pessoas físicas, quais sejam: (a) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (b) não ter Cotista que seja 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; e (c) 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. Também é possível que tais características sejam modificadas ou, ainda, que outras características venham a ser previstas em eventual alteração da legislação tributária, sem que o Fundo consiga se adequar a essas novas condições. Nesses cenários, não haverá a isenção tributária concedida na Lei nº 11.033/04, direcionada a rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas. Nem a Administradora, a Gestora e a Cogestora serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Riscos de alteração da legislação aplicável aos Fiagros e seus Cotistas

A legislação aplicável aos Fiagros, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos

estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo BACEN e pela CVM, está sujeita a alterações. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das respectivas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, 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 nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destaca-se o risco tributário previsto acima (Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária (risco tributário), referente ao risco de modificação na legislação tributária aplicável aos Fiagros, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em Fiagros, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas. Nem a Administradora, a Gestora ou a Cogestora serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM 175, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora e/ou pela Cogestora, conforme o caso, de Ativos que estejam de acordo com a política de investimento do Fundo. Desse modo, a Gestora e a Cogestora poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, conforme divulgada de tempos em tempos na documentação da respectiva oferta realizada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pela Cogestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

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

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua Carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora, da Cogestora 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.

Riscos associados à liquidação do Fundo

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

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Os recibos das Cotas adquiridas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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

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

Risco Regulatório

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

Risco relacionado a alteração da metodologia de distribuição de rendimentos

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente 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. Adicionalmente o Fundo deverá respeitar limites de aplicação do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor, no caso de investimentos em CRA, o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 40 da Resolução CVM 175. Assim, a concentração do patrimônio do Fundo em determinados emissores poderá afetar negativamente os resultados do Fundo no caso, por exemplo, de situações que afetem a capacidade de pagamento de tais emissores.

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida neste 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.

Propriedade das cotas e não dos ativos

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

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora e/ou a Cogestora, entre o Fundo e os Cotistas e entre o Fundo e o(s) representante(s) dos Cotistas, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do Art. 12, IV do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175. 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. Os 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 a Gestora e/ou a Cogestora dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral, como, por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, Cogestora ou de pessoas a elas ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, Cogestora ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou Cogestora uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora, à Gestora ou à Cogestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, da Cogestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

Caso venha a existir novos atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implementados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

Risco de Governança

Consiste na possibilidade de ocorrência de perdas resultantes na hipótese de emissão de Cotas que possam modificar a relação de poderes para alteração dos termos e condições do Fundo. De forma específica, considerando a estrutura do Fundo, inclui-se a possibilidade de, a qualquer tempo, serem emitidas novas Cotas, o que pode modificar a relação de poderes para alteração dos termos e condições do Regulamento. Tais alterações poderão

afetar, dentre outras coisas, o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco Decorrente de Falhas Operacionais

A identificação, a aquisição e a cobrança dos Ativos, dependem da atuação conjunta e coordenada da Gestora, da Cogestora e da Administradora. O Fundo poderá sofrer perdas patrimoniais, caso o processo operacional descrito no Regulamento venha a sofrer falhas técnicas, ou seja, comprometido pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviços contratados.

Risco de Quórum de Deliberação em Assembleia Geral

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Cotistas são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido no Regulamento. O titular de pequena quantidade de Cotas pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

II - Riscos relacionados ao mercado e ao investimento em securitização de recebíveis do agronegócio

Risco de execução das garantias atreladas aos CRA

O investimento do Fundo em CRA emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em direitos creditórios do agronegócio, conforme previstos na forma da Lei nº 11.076/04, conforme alterada 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 consultores, 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.

O Fundo poderá encontrar dificuldades na execução das garantias relacionadas aos Ativos inadimplentes, a Gestora, a Cogestora e/ou o Custodiante poderão não ter êxito na alienação da garantia prestada, no prazo por eles estimado para tanto e/ou alienar o ativo por valor abaixo do inicialmente estimado. Adicionalmente existe o risco de desvio ou perda de garantias prestadas em forma de grãos. Desse modo, tais dificuldades poderão afetar negativamente os resultados do Fundo.

Ativos que não os previstos neste Regulamento poderão excepcionalmente passar a integrar a carteira do Fundo em decorrência da excussão das garantias dos direitos creditórios do agronegócio. Nesse caso, a Gestora, a Cogestora e/ou o Custodiante poderão não ter êxito na alienação do ativo, no prazo por eles estimado para tanto e/ou alienar o

ativo por valor abaixo do inicialmente estimado. Enquanto o ativo estiver na carteira do Fundo, este poderá incorrer em custos relacionados à sua administração, fiscalização e conservação, bem como riscos inerentes a tais ativos (tais como a assunção de obrigações fiscais e ambientais). Portanto, há risco do Fundo desembolsar recursos para pagamento de tais despesas enquanto este não for objeto de alienação.

Risco de recompra dos direitos creditórios do agronegócio

Os direitos creditórios do agronegócio deverão ou poderão ser recomprados por cedentes de CRA, de acordo com os termos e condições dos respectivos contratos de cessão celebrados, sendo certo que a obrigação de recompra dos CRA pelo cedente dar-se-á mediante a ocorrência de determinados eventos, conforme venham a ser previstos no referido contrato de cessão que formaliza a aquisição pelo Fundo, e a faculdade de recompra dos CRA poderá ser exercida pelo cedente, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, de acordo com os termos e condições do contrato de cessão. Estes eventos podem implicar no recebimento, pelo Fundo, de um valor inferior ao previamente previsto no momento de sua aquisição, em razão do não recebimento pelo Fundo dos juros que seriam cobrados ao longo do período compreendido entre a data da recompra e a data original de vencimento dos CRA, resultando na redução da rentabilidade geral do Fundo.

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, o caráter recente da legislação referente a CRA e de sua paulatina consolidação levam à menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo poder judiciário, deste modo afetando de forma adversa o investimento do Fundo em CRA, e consequente afetando adversamente as suas cotas.

Riscos inerentes ao setor agrícola

O setor agrícola está sujeito a condições particulares, incluindo, sem limitação, (i) sinistros, condições meteorológicas adversas, pragas e doenças; (ii) sazonalidade, considerados os ciclos das lavouras; (iii) preços praticados mundialmente e cotados em dólar, sujeitos a flutuações determinadas por circunstâncias globais; e (iv) alterações em políticas de concessão de crédito de órgãos governamentais e privados para determinados participantes, inclusive os produtores e intermediários. Não há como assegurar que futuramente o agronegócio brasileiro terá taxas de crescimento sustentável, bem como não apresentará perdas decorrentes de alterações adversas em suas condições particulares, incluindo as acima mencionadas, incluindo outras crises econômicas e políticas que possam afetar o setor agrícola em geral.

As mudanças climáticas podem impactar severamente os ciclos produtivos de commodities agrícolas, ocasionando, quebras de safra, volatilidade de preços, choques de oferta, deterioração da qualidade dos produtos por elas atingidos, bem como interrupção no

abastecimento destes. Referidas mudanças podem afetar adversamente a capacidade produtiva e de entrega dos produtos agrícolas pelos devedores, cenário este que impactará negativamente a capacidade de pagamento dos direitos creditórios do agronegócio alvo integrantes da carteira do Fundo pelos devedores e, conforme o caso, pelas pessoas devedoras dos bens e direitos onerados em favor do Fundo.

As políticas e regulamentações governamentais que afetam o setor agrícola, incluindo, sem limitação, aquelas relativas a tributos, subsídios, restrições sobre a importação e exportação de produtos agrícolas e commodities, podem afetar adversamente a lucratividade deste setor.

A volatilidade dos preços de produtos agrícolas, os quais são cotados internacionalmente em dólares em bolsas de mercadorias situadas em diversos locais do mundo, pode afetar consideravelmente os resultados dos devedores e dos *offtakers*. Em razão disso, a capacidade econômica dos devedores e dos *offtakers* poderá ser comprometida, assim como o pagamento dos direitos creditórios do agronegócio alvo integrantes da carteira do Fundo e dos bens e direitos onerados em favor do Fundo.

Os devedores estão sujeitos à ampla legislação e regulamentação ambiental e de proteção à saúde e segurança e, conseqüentemente, a potenciais custos para seu cumprimento, bem como para obtenção de licenças específicas. Os devedores poderão estar sujeitos a multas, sanções criminais, revogação de licenças e outras penalidades na hipótese de descumprimento da legislação, da regulamentação e/ou das licenças aplicáveis. Estes custos poderão impactar negativamente os negócios, resultados e situação financeira dos devedores, cenário este que poderá afetar a sua capacidade de pagamento dos direitos creditórios do agronegócio alvo.

III - Riscos relativos à Oferta

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 subscrição e/ou ordens de investimento automaticamente cancelados. Nesta hipótese, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto no item “**Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**” na página 19 deste Prospecto, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que afetará suas decisões de investimento.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os seus pedidos de subscrição e/ou ordens de investimento da Oferta automaticamente cancelados, sendo que esta regra não é aplicável (i) ao formador de mercado, caso contratado, e (ii) caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior ao Montante Inicial da Oferta, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 56 da Resolução CVM 160. No caso do item (ii) supramencionado, a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer o Montante Inicial da Oferta, acrescida do Lote Adicional, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas ofertadas, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora, a Cogestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado do agronegócio, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, da Cogestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Risco relativo ao Estudo de Viabilidade

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

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

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

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem/liquidem a totalidade das Cotas indicadas no pedido de subscrição e/ou ordem de investimento, 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.

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado do agronegócio apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

IV - Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, da Gestora e da Cogestora, 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.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA, 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.

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas, dentre outras.

5. CRONOGRAMA INDICATIVO

Segue abaixo Cronograma Indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	14 de novembro de 2024
2	Registro da Oferta	14 de novembro de 2024
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	14 de novembro de 2024
4	Início do Período de Subscrição	25 de novembro de 2024
5	Encerramento do Período de Subscrição	14 de fevereiro de 2025
6	Data de realização do Procedimento de Alocação	14 de fevereiro de 2025
7	Data de divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	14 de fevereiro de 2025
8	Data de Liquidação da Oferta	21 de fevereiro de 2025
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	14 de maio de 2025

(1) *As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder.*

(2) *Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição de Cotas deverá ser realizada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Início. Conforme consta do item 8.4, na página 48 deste Prospecto, a Data de Liquidação poderá ser antecipada, mediante divulgação de comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do evento, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, a Administradora, a Gestora e a Cogestora. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "**Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta**" na página 47 deste Prospecto.*

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, a lâmina, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, eventuais comunicados sobre revogação, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

- (i) Administradora: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website* clicar em "Fundos de Investimento", em seguida "HAGH11" e por último "Documentos");
- (ii) Gestora: <https://highagro.com.br/> (neste *website* clicar em "Fundos", em seguida "HAGH11" e por último "Oferta");
- (iii) Coordenador Líder: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website* clicar em "Fundos de Investimento", em seguida "HAGH11" e por último "Documentos");

- (iv) CVM: <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 "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada);
- (v) B3: www.b3.com.br (neste *website* 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 "Anúncio de Início", "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).

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; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Não há histórico de negociações a ser informado por se tratar da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme disposto no Capítulo B do Anexo Descritivo do Regulamento, será assegurado aos Cotistas direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, considerando as Cotas que estejam integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu direito de preferência, total ou parcialmente, observado que: **(a)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do direito de preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o coordenador líder da Oferta, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do direito de preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante a B3, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.

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 a presente Primeira Emissão se caracteriza como a 1ª Emissão de Cotas, a presente Emissão não importará em diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

6.4. Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação.

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª Emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora e da Cogestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 apenas entre Investidores Qualificados. As Cotas poderão serem negociadas ao público investidor geral após 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, III, da Resolução CVM 160.

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 OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, UMA VEZ QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E À OSCILAÇÃO DAS COTAÇÕES DAS COTAS EM MERCADO DE BOLSA. ASSIM, OS INVESTIDORES PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU INVESTIMENTO.

O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários 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, 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 29 A 42 DESTE PROSPECTO EM ESPECIAL, O TÍTULO “RISCOS DE LIQUIDEZ”.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO.

SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 29 A 42 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 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.

Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro automático de Oferta, ou que o fundamentem, a CVM pode: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (ii) caso a situação descrita no caput acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação de oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM, nos termos do parágrafo 6º do artigo 67, da Resolução CVM 160.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder/Administradora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pelo Coordenador Líder, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que é obrigatória a comunicação da modificação à CVM que, mediante requerimento do Coordenador Líder, pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta em até 90 (noventa) dias nos termos do parágrafo 7º do artigo 67, da Resolução CVM 160.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que

aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto.

A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pela Instituição Participante da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 69 da Resolução CVM 160.

As Instituições Participantes deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos pedidos de subscrição da Oferta ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial investidor está ciente de que a Oferta foi modificada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em desistir da sua adesão à Oferta. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para fins de melhoramento da Oferta em favor dos Investidores, ressalvada determinação específica da CVM, caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR OU COTISTA, CONFORME O CASO, ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta pública de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (ii) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deve proceder à suspensão da oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis. O prazo de suspensão da oferta não pode ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deve ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a SRE deve ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes descritas na Seção “Condições Precedentes do Contrato de Distribuição”, na seção “Contrato de Distribuição”, na página 66 deste Prospecto, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no parágrafo acima não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

O Fundo e as Instituições Participantes da Oferta devem divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta), para que, na hipótese de suspensão, informem à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta, observado que terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto, (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos casos de revogação da aceitação da Oferta previstos nesta seção, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto do artigo 68 da Resolução CVM 160.

Se o Investidor revogar sua aceitação nas hipóteses descritas acima, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação da aceitação à Oferta (“**Procedimentos para Restituição de Valores**”).

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos pedidos de subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o período de colocação deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu pedido de subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do pedido de subscrição, conforme o caso.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência dos pedidos de subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, observado o Procedimento para Restituição de Valores.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos pedidos de subscrição ou outro documento de aceitação da Oferta, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pela Gestora, pela Cogestora e pela Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação

proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial no âmbito desta Primeira Emissão.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores, exceto pela Taxa de Distribuição Primária, a qual integra o Preço de Subscrição, observado que quando da realização de emissões de Cotas do Fundo, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida no instrumento que deliberar sobre as emissões.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.

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

A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados.

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

A realização da 1ª Emissão do Fundo e da presente Oferta de Cotas, bem como seus principais termos e condições, foi aprovada, por meio do Ato de Aprovação da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175, cujo teor pode ser lido no Anexo B a este Prospecto.

Nos termos do Regulamento, a Administradora e a Cogestora poderão deliberar sobre novas emissões das Cotas do Fundo em instrumento particular da Administradora, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, desde que respeitado o montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) de Patrimônio Líquido do Fundo ("**Capital Autorizado**").

8.4. Regime de distribuição

O Coordenador Líder realizará, em conjunto com as Instituições Participantes da Oferta, a distribuição das Cotas, conforme aplicável, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Inicial da Oferta.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, e os Participantes Especiais, se contratados, realizarão a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta.

As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de Lote Adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da B3, do Fundos.Net e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “**Meios de Divulgação**”); e (c) a divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”) nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro automático da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Período de Distribuição**”). As Cotas adquiridas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta descrita no cronograma tentativo previsto na página 43 deste Prospecto (“**Data de Liquidação**”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“**Plano de Distribuição**”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Qualificados, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (roadshow e/ou one-on-ones), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia

Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160; (iv) observado o disposto no item “(v)” abaixo, durante o período de subscrição, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (“**Período de Subscrição**”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, observado, em qualquer caso, o Montante Mínimo da Oferta;

- (iv) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores durante todo o Período de Subscrição, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);
- (v) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar ordem de investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Subscrição;
- (vi) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento, conforme o caso, enviados pelos Investidores, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (vii) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (viii) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto e ao encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (ix) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (x) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever as Cotas no âmbito da Oferta.

Durante o Período de Subscrição, que terá início 5 (cinco) Dias Úteis após a divulgação do Anúncio de Início, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, deverão preencher um ou mais Termos de Aceitação da Oferta, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta.

A Oferta observará os procedimentos e as normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) cada Investidor poderá apresentar um ou mais Termos de Aceitação da Oferta ou

ordens de investimento, a uma única Instituição Participante da Oferta e terão a faculdade, como condição de eficácia das respectivas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos e condições descritos na seção "Outras Características da Oferta", sob o título "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 51 do presente Prospecto;

- (ii) serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, o disposto na Seção "Procedimento de Alocação" deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor serão informados ao Investidor, até a Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Termo de Aceitação da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo a integralização das Cotas ser feita de acordo com o item "v" abaixo, limitado à quantidade de Cotas prevista no Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, observado o disposto na Seção "Critério de Colocação da Oferta" deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão, à B3, das ordens acolhidas por meio dos Termos de Aceitação da Oferta e ordem de investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento feitos por Investidores titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivos Investidores;
- (v) os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas informado conforme o item "iii" acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento, ou junto ao Escriturador, caso assim indicado nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor, o respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido realizado; e
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Termos de Aceitação da Oferta tenham sido realizados, entregará a cada Investidor os recibos de Cotas por ele subscritas, ressalvadas as possibilidades de desistência e de cancelamento previstas na Seção "Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" do Prospecto, observado o disposto na Seção "Critério de Colocação da Oferta" do Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Termos de Aceitação da Oferta serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de (a) verificação de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Total da Oferta, hipótese na qual os Termos de Aceitação da Oferta exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos

em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada; (b) não pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas por um Investidor, na Data de Liquidação, conforme previsto no item “v” acima, e consequente cancelamento automático do respectivo Termo de Aceitação da Oferta; e (c) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, conforme previsto na Seção “Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, na página 47 do presente Prospecto.

Recomenda-se aos Investidores interessados que (a) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Termo de Aceitação da Oferta, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, especialmente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 29 a 42 do presente Prospecto; (b) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar seu Termo de Aceitação da Oferta, se esta exigirá (1) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro; e/ou (2) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Termo de Aceitação da Oferta; e (c) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Termo de Aceitação da Oferta ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada instituição.

Critério de Colocação da Oferta

No caso de um Investidor efetuar mais de um Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento, os Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento será considerado independente do outro, sendo considerado o primeiro efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Caso a totalidade dos Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento realizados pelos Investidores seja superior ao Montante Total da Oferta, sem prejuízo da emissão total ou parcial do Lote Adicional, serão observados os seguintes procedimentos:

- (i) a alocação das Cotas no âmbito da Oferta será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculada, ao Coordenador Líder ou demais Instituições Participantes da Oferta;
- (ii) a ordem cronológica de chegada dos Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento será verificada no momento em que referidas ordens forem processadas com sucesso pelo sistema DDA para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do Investidor, tampouco o momento em que o potencial investidor efetuar sua ordem de investimento por meio do Termo de Aceitação da Oferta e ordens de

- investimento junto às Instituições Participantes da Oferta;
- (iii) em caso de Termo de Aceitação da Oferta e ordens de investimento enviado pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA da B3, por meio de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;
 - (iv) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (a) em alocação parcial do Termo de Aceitação da Oferta e ordens de investimento, hipótese em que a ordem de investimento do último Investidor poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, ou (b) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela B3, conforme o caso ("**Critério de Colocação da Oferta**").

Considerando o Critério de Colocação da Oferta, o Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento.

No ato de subscrição de Cotas, cada Investidor deverá assinar o respectivo documento de aceitação da oferta, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de Cotas subscritas; (iii) preço por Cota e valor total a ser integralizado; (iv) condições para integralização de Cotas.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 apenas entre Investidores Qualificados. As Cotas poderão serem negociadas ao público investidor geral após 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, III, da Resolução CVM 160.

Durante o período em que os recibos de Cota ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários conforme seja informado no respectivo comunicado de Investimentos Temporários, divulgado após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

O coordenador contratado e os Participantes Especiais serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Termos de Aceitação da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta feitos por Investidores titulares de

conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Total da Oferta os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 40 DESTE PROSPECTO.**

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Subscrição, à obtenção do registro da Oferta e à disponibilização do Prospecto e divulgação do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação e as ordens de investimento, conforme o caso, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Total da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, observados, se necessários, o Critério de Colocação da Oferta (“**Procedimento de Alocação**”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação

da Oferta e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo.

Liquidação

A liquidação financeira das Cotas se dará na respectiva Data de Liquidação conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante do Prospecto, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação.

O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto. A liquidação será realizada via B3, em caso de falha na liquidação, os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento que tiverem sido objeto de falha de liquidação serão automaticamente cancelados.

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

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Administradora e pela Gestora, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3

8.7. Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomenda ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133 e do Regulamento para "Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de

formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora e da Cogestora, em conjunto, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

8.8. Contrato de Estabilização

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O investimento mínimo é de 100 (cem) Cotas por Investidor ("**Investimento Mínimo**").

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

O Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora e pela Cogestora, no Anexo C deste Prospecto.

O Estudo de Viabilidade tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas. Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora e a Cogestora não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Potenciais Investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas da Administradora.

O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO PELA GESTORA E COGESTORA E NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS INVESTIDORES.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, com a Administradora, com a Gestora, com a Cogestora ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora, pela Gestora, pela Cogestora ou por sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Conforme descrito abaixo, as partes envolvidas na Oferta, conforme relacionamentos descritos nesta seção, entendem que não há conflito de interesse na sua participação na Oferta.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Administradora, a Gestora e a Cogestora, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

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 da Administradora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Administradora figura também como Coordenador Líder da Oferta. As responsabilidades e remuneração da Administradora foram estabelecidos nos termos do Ofício CVM/SIN/nº 05/2014. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesse” na página 36 do Prospecto.

Relacionamento da Administradora com a Gestora

A Administradora não possui vínculo societário com a Gestora, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento da Administradora com a Cogestora

A Administradora não possui vínculo societário com a Cogestora, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora ainda não contratou o Auditor Independente em razão de o Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

Relacionamento da Cogestora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

Relacionamento do Escriturador/Custodiante com a Administradora

Na data deste Prospecto, o Escriturador/Custodiante não possui qualquer relação societária com a Administradora, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação do Escriturador/Custodiante como prestador de serviço do Fundo.

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

Relacionamento do Escriturador/Custodiante com a Gestora

Na data deste Prospecto, o Escriturador/Custodiante não possui qualquer relação societária com a Gestora, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação do Escriturador/Custodiante como prestador de serviço do Fundo.

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

Relacionamento do Escriturador/Custodiante com a Cogestora

Na data deste Prospecto, o Escriturador/Custodiante não possui qualquer relação societária com a Cogestora, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação do Escriturador/Custodiante como prestador de serviço do Fundo.

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

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e a Cogestora, entre a Classe e os Cotistas que detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 12, inciso IV, e do artigo 32, IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A Administradora, a Gestora e a Cogestora deverão sempre agir de boa-fé e, na hipótese de potencial conflito de interesses com o Fundo, submeter sua resolução à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia deverá analisar as potenciais situações de conflito de interesses, e aprovar, ou não, operações que envolvam tal conflito, ainda que potencial, conforme detalhado no item “Destinação dos recursos”, na página 22 deste Prospecto.

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

Na data deste Prospecto, a Gestora e a Cogestora declaram que têm completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 72 deste Prospecto.

11.1. Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O cumprimento dos deveres e obrigações pelo Coordenador Líder relacionados à prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Condições Precedentes**”):

- (i) obtenção pelo Fundo de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, precificação e liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta, quando aplicáveis;
- (ii) que, na data de início da distribuição das Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e constantes nos documentos da respectiva emissão de Cotas e Oferta sejam verdadeiras, suficientes, consistentes, corretas e atuais;
- (iii) contratação, pela Administradora e pela Gestora, dos prestadores de serviços relacionados à constituição e operacionalização do Fundo e à realização da Oferta, observadas as estipulações do Regulamento;
- (iv) fornecimento, pela Administradora ao Coordenador Líder, de todas as informações que se fizerem necessárias para o cumprimento da legislação, regulamentação e autorregulamentação aplicáveis;
- (v) na data de início de cada Oferta, todas as informações prestadas e declarações feitas pela Administradora sejam verdadeiras, corretas e completas de forma a permitir aos investidores do Fundo a tomada de uma decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (vi) não ocorrência de qualquer evento de rescisão descrito no Contrato de Distribuição;
- (vii) não ocorrência de alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou econômica que altere as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras que, a critério exclusivo do Coordenador Líder, possam comprometer a realização da Oferta;
- (viii) obtenção pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora de todas as aprovações internas necessárias para a consecução da Oferta em questão;
- (ix) não incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada neste Contrato, e/ou aumento das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes

na data deste Contrato ou regulamentação que venha a alterar a liquidez do sistema financeiro nacional e que, a critério exclusivo do Coordenador Líder, tornem inviável a continuidade da Oferta.

O Coordenador Líder poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, caso em que não haverá a rescisão do Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

Exceto pelas condições precedentes listadas acima e o atingimento do Montante Mínimo da Oferta, não há outras condições a que a Oferta está submetida.

Instituições Participantes da Oferta

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do período de distribuição, quais sejam, as Instituições Participantes. Os Participantes Especiais poderão aderir ao Contrato de Distribuição, mediante assinatura de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, nos termos lá descritos.

11.2. Comissionamento

Será devida pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, conforme aplicável, ao Coordenador Líder, pela prestação dos serviços de coordenação e estruturação da Oferta, uma comissão de valor fixo equivalente a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) no âmbito da Oferta ("**Comissionamento**").

O pagamento do Comissionamento deverá ser feito à vista na Data de Liquidação da Oferta, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder, ou qualquer outro procedimento acordado com o Coordenador Líder.

Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, para a Gestora ou para a Cogestora, conforme o caso, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente deste Comissionamento devido ao Coordenador Líder.

O Comissionamento será pago pelo Fundo, ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda ("IR") e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder, nos termos deste Contrato, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em

moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (gross up).

11.3. Demonstrativo dos Custos de Distribuição

As despesas abaixo indicadas serão de arcadas pelo Fundo:

Custos e Despesas ⁽¹⁾	Custo Total (R\$) ^(2 e 3)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Comissão de coordenação e estruturação	60.000,00	0,02	0,24%
Tributos sobre a comissão de coordenação e estruturação	6.690,00	0,00	0,03%
Assessor Legal	60.000,00	0,02	0,24%
Tributos sobre a Assessoria Legal	8.718,00	0,00	0,03%
Diagramação	8.718,00	0,00	0,03%
CVM - Taxa de Registro	9.375,00	0,00	0,04%
B3 - Taxa de Registro	69.550,55	0,03	0,28%
Outros Custos ⁽⁴⁾	14.915,00	0,01	0,06%
TOTAL	229.248,55	0,09	0,9%

¹ Os custos listados deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, por meio dos recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

² Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, acrescido de tributos. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

³ Valores estimados. Podem haver pequenas diferenças devidas ao arredondamento de casas decimais.

⁴ Inclui custos estimados com a apresentação para investidores (roadshow), traduções, impressões, dentre outros.

A tabela abaixo apresenta o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária de cada Cota objeto desta Emissão:

	Preço de Emissão (R\$)	Taxa de Distribuição Primária (R\$)	Valor Total por Cota (R\$)	Percentual dos custos em relação ao preço unitário de distribuição
Por Cota	10,00	0,09	10,09	0,9%

Os custos da distribuição primária das Cotas serão arcados por meio da Taxa de Distribuição Primária, sendo que caso após a Data de Liquidação das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, em benefício dos Cotistas. Caso, na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária pelos Investidores quando da subscrição das Cotas, serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos

prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo a remuneração do Coordenador Líder, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcados pelo Fundo.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

O Fundo pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, por recomendação da Gestora e da Cogestora, e respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no Regulamento, observado o disposto na seção “Destinação dos Recursos” na página 22 deste Prospecto.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

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

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto.

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 “High Ghia FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Limitada”).

O Regulamento consta, ainda, do Anexo A 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

Em razão da recente constituição do Fundo e da presente Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

CVM:

fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Exibir Filtros”; digitar no campo “Nome do Fundo” o nome “High Ghia FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Limitada”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado), selecionar, no campo “Tipo”, na linha do respectivo “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” ou “Informe Anual”, a opção de download do documento no campo “Ações”).

Fundo:

<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida “HAGH11” e por último “Documentos”).

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social no último dia último do mês de dezembro de cada ano. 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.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. A Administradora contratará o Auditor

Independente, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Informações da Administradora.

As informações referentes à Administradora, incluindo respectivos formulários de referência, são incorporadas por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

CVM:

www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Administradores de Carteira" e "Formulário de Referência de Administradores de Carteira"; digitar o CNPJ da Administradora no primeiro campo disponível e selecionar o item desejado.

Administradora:

<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website* clicar em "Fundos de Investimento", em seguida "HAGH11" e por último "Documentos");

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

Administradora	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon CEP 22.440-032, Rio de Janeiro – RJ At.: Marcos Wanderley E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Coordenador Líder	A Administradora, qualificada acima.
Gestora	HIGH GESTÃO AGRO LTDA. Avenida Deputado Jamel Cecilio, nº 2690, sala 1413 CEP 74.810-100, Goiânia - GO At.: João Victor Gonçalves de Souza Telefone: E-mail: ri@highagro.com.br
Cogestora	GHIA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Avenida Rondon Pacheco, nº 4.600, 8º andar, Tibery CEP 38.405-012, Uberlândia - MG At.: João Victor Carvalho Borges Telefone: (62) 98125-8616 E-mail: operacional@ghiaasset.com.br
Custodiante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS S.A. Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ At.: Raphael Morgado Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: sqcustodia@oliveiratrust.com.br
Escriturador	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada acima.
Assessor Legal da Oferta	FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 6º andar CEP 01.452-001, São Paulo - SP At.: Gabriel Leutewiler William Rizzi Tel.: +55 (11) 3016-1888 E-mail: gabriel.leutewiler@flha.com.br william.rizzi@flha.com.br Website: www.flha.com.br
Auditor Independente do Fundo	O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

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

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e/ou dos Participantes Especiais, nos endereços e websites indicados acima.

As versões eletrônicas do Regulamento, do Prospecto, do Ato de Aprovação da Oferta e demais Documentos da Oferta podem ser obtidas por meio dos websites da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta:

Administradora/Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201

Leblon, CEP 22.440-032, Rio de Janeiro – RJ

Para acesso ao Prospecto, consulte a página <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida “HAGH11” e por último “Documentos”);

Gestora:

HIGH GESTÃO AGRO LTDA.

Avenida Deputado Jamel Cecilio, nº 2690, sala 1413

CEP 74.810-100, Goiânia - GO

Para acesso ao Prospecto, consulte a página <https://highagro.com.br/> (neste *website* clicar em “Fundos”, em seguida “HAGH11” e por último “Oferta”);

CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111 2º,
3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º
andares

CEP 20050-901 – Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º
andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 – São Paulo –

SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "High Ghia FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Limitada"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado)

B3

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar,
Centro CEP 01010-901, São Paulo – SP
Tel.: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550

Website: <https://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "High Ghia FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o "Prospecto").

14.2. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

O Emissor declara que o seu registro junto à CVM se encontra devidamente atualizado.

14.3. Declaração de Veracidade das informações contidas no prospecto nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

A Administradora, a Gestora e a Cogestora prestaram declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e pela Cogestora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

Informações sobre a Gestora

A Gestora é uma empresa HIGHPAR, Holding de Investimentos e Participações fundada em 2008, a qual possui um conjunto de negócios especializados em investimentos alternativos com lastro real, finanças imobiliárias estruturadas, soluções patrimoniais e serviços financeiros independentes.

O agronegócio é o principal propulsor da economia brasileira e a união da sua cadeia com o mercado de capitais impulsionará ainda mais esse segmento e oferecerá excelentes retornos, porém para obter verdadeiros resultados é determinante ter foco e estar bem-posicionado geograficamente.

Em 2023, assim surgiu a Gestora, baseada no centro-oeste brasileiro, epicentro do agronegócio, e contando com uma equipe de vasta experiência no mercado de capitais e no setor.

Informações sobre a Cogestora

Trata-se do "*spin-off*" da Ghia Multi Family Office, que possui mais de R\$ 4 bilhões sob gestão patrimonial e escritórios em Minas Gerais, Goiás, Mato Grosso e São Paulo.

A história como gestora começa ao perceber a necessidade de aproximar o mercado de capitais e toda a sua sofisticação de empreendedores que estão distantes geograficamente e culturalmente da Faria Lima.

Ao trazer capital do Brasil para regiões em desenvolvimento, criou-se produtos estruturados únicos que se tornam opções de alocação exclusivas dos clientes da Cogestora, além de promover o profissionalismo nos negócios investidos.

Atuam como um "*smart money*" em toda a cadeia, mostrando ao investidor clássico que é possível ter melhores rendimentos ao investir além dos produtos triviais e, ao mesmo tempo, conscientizando empresários sobre a importância de ter o mercado de capitais como *funding*.

Informações sobre a Administradora

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações.

A Administradora possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

Informações Relevantes do Fundo

Base legal e Classificação ANBIMA

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei 8.668 e a Resolução CVM 175.

O Fundo é classificado de acordo com as normas da ANBIMA como “Gestão Ativa”, segmento “Híbrido”, nos termos das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.

O Fundo será registrado na ANBIMA nos termos do artigo 38 do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.

Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de liquidação do Fundo.

Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público-alvo

O Fundo é destinado a Investidores Qualificados, 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 de Investimento

Os recursos da Classe serão aplicados segundo uma Política de Investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos. O objetivo do Fundo não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe; de seus Prestadores de Serviços ou dos demais prestadores de serviços do Fundo quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Para mais informações sobre a Política de Investimentos, veja o Capítulo A do Anexo

Descritivo do Regulamento.

OS OBJETIVOS DO FUNDO, DISPOSTOS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO, NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DA GESTOR, DO CUSTODIANTE OU DO COORDENADOR LÍDER QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO.

Política de Investimento, Composição e Diversificação da Carteira

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, nos Ativos Alvo. O objetivo do Fundo não representa, sob qualquer hipótese, garantia do Fundo ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua Carteira.

Para fins de cumprimento do disposto no parágrafo acima, os Ativos Alvo deverão representar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia de Cotistas, observada a Política de Investimentos aqui prevista. O Fundo, contudo, poderá adquirir Ativos que estejam em situação de conflito de interesses nos termos do caput e §1º do Art. 31 do Anexo Normativo III, de forma que nesses casos a aquisição deverá ser previamente aprovada por Assembleia Geral.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 e a Resolução CVM 39, cabendo ao Fundo respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos Alvo adquiridos ou subscritos pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

O Fundo buscará aplicar seus recursos em Ativos Alvo relacionados ao segmento do agronegócio, conforme previsto na Resolução CVM 39.

Nos termos previstos na Lei 8.668, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas.

Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora e à Cogestora, no exercício de sua

atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pelo Fundo em Ativos Alvo elegíveis à composição de sua Carteira, competindo-lhes selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais Ativos Alvo, em nome do Fundo, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio do Regulamento. As decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pelo Fundo em Ativos de Liquidez elegíveis caberá tão somente à Cogestora, competindo-lhes selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais Ativos de Liquidez, em nome do Fundo, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio do Regulamento.

A critério da Gestora e da Cogestora, em conjunto, o Fundo poderá investir seus recursos em derivativos, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial, e cuja exposição seja limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

É vedado, em qualquer hipótese, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigação com os Ativos que integrem a Carteira do Fundo.

Os objetivos do Fundo, previstos neste título “**Política de Investimento, Composição e Diversificação de Carteira**” e no Regulamento, não representam, sob qualquer hipótese, garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, da Cogestora ou da Administradora quanto à segurança, à rentabilidade e à liquidez das Cotas e dos demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo.

Demais Informações sobre a Política de Investimento

Conforme previsto nas “**Regras e Procedimentos ANBIMA para o Exercício de Direito de Voto em Assembleias nº 02**”, **A GESTORA E A COGESTORA ADOTAM POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO (“POLÍTICA DE VOTO”) EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO EM NOME DO FUNDO. A POLÍTICA DE VOTO ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA E DA COGESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. NA HIPÓTESE DE COMPARECIMENTO E DE EFETIVO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, A GESTORA E A COGESTORA COLOCARÃO À DISPOSIÇÃO NA SUA SEDE O MATERIAL REFERENTE À ASSEMBLEIA GERAL, PARA EVENTUAL CONSULTA.**

A versão integral da política de exercício de direito de voto da Gestora encontra-se disponível em seu site no seguinte endereço: <https://highagro.com.br/> (neste *website* clicar em “Governança”, e por último “Política de Voto”)

A versão integral da política de exercício de direito de voto da Cogestora encontra-se disponível em seu site no seguinte endereço: <https://ghiaasset.com.br/> (neste *website* clicar em “Informações regulatórias” e em “Baixar” no campo do item “Política de Voto”)

Distribuição de Rendimentos

Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a exclusivo critério da

Gestora, ser distribuídos aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao de sua competência.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas do Fundo.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de competência o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos que integram a Carteira do Fundo, excluídos os custos relacionados, os encargos do Fundo, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos Ativos que integram a Carteira do Fundo e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Não obstante o disposto acima, a Gestora, a seu exclusivo critério, poderá: (a) reter parte dos lucros auferidos pelo Fundo, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais encargos extraordinários do Fundo; e/ou (b) reinvestir parte dos lucros auferidos pelo Fundo, em linha com a Política de Investimento.

As distribuições de rendimentos realizadas por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

Ainda, para fins de pagamento de distribuições de rendimentos, a data de corte será o 5º (quinto) Dia Útil do mês, com pagamento a ser realizado até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente.

A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Amortização

O Fundo poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, a qualquer tempo, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido do Fundo, sem redução do número de Cotas emitidas, sem necessidade de aprovação prévia em Assembleia de Cotistas.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Resgate das Cotas

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (a) quando do término do Prazo de Duração; (b) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (c) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

Forma de Aplicação

A aplicação de recursos no Fundo e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas no Regulamento.

Liquidação compulsória

A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas. A Administradora, conforme prévia orientação da Gestora, poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso o Fundo mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

NOS PROCEDIMENTOS DESCRITOS NESTE TÍTULO “DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE DE COTAS” E NO REGULAMENTO NÃO CONSTITUEM PROMESSA OU GARANTIA DE QUE HAVERÁ RECURSOS SUFICIENTES PARA O PAGAMENTO DAS COTAS, REPRESENTANDO APENAS UM OBJETIVO A SER PERSEGUIDO. AS COTAS SOMENTE SERÃO AMORTIZADAS OU RESGATADAS SE OS RESULTADOS DA CARTEIRA DO FUNDO ASSIM PERMITIREM. LEIA A SEÇÃO “REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO”, NA PÁGINA 83 DESTE PROSPECTO. O INVESTIDOR DEVE LER OS FATORES DE RISCO “DESENQUADRAMENTO DO FUNDO”, “ALTERAÇÃO DO REGIME TRIBUTÁRIO” E “TRIBUTAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS”, NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 29 A 42 DESTE PROSPECTO.

Do Exercício Social do Fundo e das Demonstrações Contábeis

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, encerrando o seu exercício social no último dia útil de cada ano. A Administradora contratará o Auditor Independente, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os trabalhos de auditoria compreendem, 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 da Administradora. Maiores Informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Regulamento.

Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo

À parte da Administradora, da Gestora e da Cogestora, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais

prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pela Administradora, Gestora e/ou Cogestora, conforme aplicável.

Taxas

Taxa de Administração

Percentual: 0,15% ao ano sobre o Patrimônio Líquido.

Independentemente do percentual acima indicado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais), ainda que a Taxa de Administração calculada não alcance tal valor.

Adicionalmente à Taxa de Administração acima prevista, no mês subsequente à primeira de integralização de Cotas do Fundo, a Administradora receberá o valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais).

Taxa de Escrituração

Pela escrituração das Cotas do Fundo, o Escriturador fará jus a uma remuneração mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Taxa Máxima de Custódia

Pelos serviços de custódia dos Ativos, o Custodiante fará jus a uma remuneração equivalente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais).

Taxa de Gestão

Percentual: 1,00% ao ano sobre o Patrimônio Líquido.

Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora e a Cogestora sempre farão jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), ainda que a Taxa de Gestão calculada não alcance tal valor.

A Taxa de Gestão será dividida igualmente entre Gestora e Cogestora.

Taxa de Performance

Percentual: 10,00% (dez por cento) do que exceder o benchmark.

Benchmark: 100% do CDI

A Taxa de Performance será dividida igualmente entre Gestora e Cogestora.

Forma de Cálculo

A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa Máxima de Custódia serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão

pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas com base em um dos seguintes parâmetros: **(a)** o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o “Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX”; ou, nos demais casos, **(b)** o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe.

O parâmetro indicado no item “**(b)**” acima será adotado no cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice 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.

A Classe pagará semestralmente a taxa de performance equivalente a 10% (dez por cento) do resultado auferido pelo Fundo que exceda 100% (cem por cento) da Taxa DI (“Taxa de Performance”) apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Apuração da Performance”), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no décimo Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Pagamento da Performance”), conforme descrito a seguir:

$$\text{VT Performance} = 0,10 \times [\text{Resultados} - (\text{CDI})]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração da Performance;

CDI: Certificado de Depósito Interbancário;

Resultados: $\text{Resultados} = \{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota Contábil de fechamento do último dia útil da Data de Apuração da Performance;

Rendimentos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas no semestre do Fundo, a título de rendimentos (incluindo para tanto as amortizações de Cotas) até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão.

VC Base: Valor inicial da cota do Fundo, deduzido os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil deduzido os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, acrescido do somatório do rendimento do semestre anterior, para os períodos de apuração subsequentes.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a data de apuração da Taxa de Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Caso, no período de apuração de performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os

resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas Cotas como Rendimentos.

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito acima, limitado ao exercício social da Classe, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

A Classe não possui taxa de ingresso.

As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita acima, e os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

A Administradora, a Gestora e a Cogestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. O teor deste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo, sem pretensão de exaurir os possíveis impactos fiscais inerentes à estrutura de investimento, assumindo, para esse fim, que o Fundo atenderá aos requisitos de diversificação de portfólio previstos na Lei 8.668. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto e no Regulamento para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento. Recomenda-se aos Cotistas que consultem os seus assessores legais quanto à tributação específica que estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente ou na sua interpretação e aplicação, de modo que é importante a análise regular das possíveis alterações e impactos tributários sobre os investimentos

1. IMPOSTO DE RENDA

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo IR, no nível da Carteira, ressalvado que:

- i aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável realizada no nível do portfólio do Fundo estarão sujeitas à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas

aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nessas operações, com exceção dos ativos listados na alínea "(a)" abaixo, sendo ainda possível defender, com base em razoável interpretação da lei, a isenção de IRRF para as alíneas "(b)" e "(c)":

- a. certificado de depósito agropecuário, warrant agropecuário, certificado de direitos creditórios do agronegócio, letras de crédito do agronegócio, certificados de recebíveis do agronegócio, e cédula do produtor rural com liquidação financeira;
 - b. cotas de Fiagro e cotas de FII, em ambos os casos desde que as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e
 - c. letras hipotecárias, relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais.
- ii o IRRF incidente no nível do portfólio do Fundo poderá ser compensado com o IRRF devido por ocasião da distribuição de ganhos e rendimentos aos Cotistas, quando aplicável, de modo proporcional à participação do Cotista tributado; e
 - iii considerando que a Política de Investimento do Fundo prevê a aplicação em ativos não mencionados entre as exceções acima, o Fundo poderá estar sujeito à tributação do IRRF em conexão com rendimentos auferidos na aplicação em certos ativos no nível da sua Carteira.

2. IOF/TÍTULOS

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas, atualmente, à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração, a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

TRIBUTAÇÃO DOS COTISTAS

Cotistas Residentes no Brasil, para fins fiscais

Imposto de Renda

Os rendimentos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil, para fins fiscais, sujeitam-se à incidência IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

Tendo em vista que o regime das Cotas é fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido:

- i na amortização das Cotas; e
- ii no resgate das Cotas, em decorrência do término do seu respectivo prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

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.

A incidência de IRRF ou IR sobre ganhos de capital será considerado:

- i definitivo, no caso de Cotistas, pessoas físicas; e
- ii antecipação da tributação corporativa aplicável aos Cotistas, pessoas jurídicas.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações de Cotas em ambiente de bolsa ou mercado de balcão com intermediação, ficando responsável pelo recolhimento a instituição intermediadora que receber a ordem diretamente do cliente.

Isenção

Conforme o disposto na Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor, o Cotista residente no Brasil, pessoa física, ficará isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo na hipótese de serem cumpridos cumulativamente os seguintes requisitos:

- i o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- ii o Fundo possua Cotistas em número igual ou superior a 50 (cinquenta); e
- iii o Cotista, pessoa física, não possua participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas de emissão do Fundo ou seja titular de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação,

em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, não obstante, em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos possa ser majorada, a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um e meio por cento) ao dia.

Cotistas Não Residentes no Brasil, para fins fiscais

Imposto de Renda

Os Cotistas residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução n.º 4.373, do Conselho Monetário Nacional, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor, e que não residam em país com JTF, nos termos do artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

Conforme regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa n.º 1.585, da Receita Federal do Brasil, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor.

No mais, os ganhos de capital auferidos por estes Cotistas na alienação de Cotas realizadas em bolsa de valores, de acordo com uma razoável interpretação das regras vigentes, não estarão sujeitos ao IRRF.

Cumprir destacar que a Lei n.º 14.596, de 14 de junho de 2023, conforme em vigor, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota mínima da tributação da renda para que um país não seja enquadrado como JTF, para os casos em que os países, dependências e regimes estejam alinhados com padrões internacionais de transparência fiscal.

IOF/Câmbio

A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% do IOF/Câmbio, aplicando-se a mesma alíquota às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior.

Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

ANEXOS

Anexo A

Versão Vigente do Regulamento

REGULAMENTO DO HIGH GHIA FIAGRO -IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 56.052.009/0001-09

04 de novembro de 2024

Parte Geral		
O Fundo é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Código Civil, Lei 8.668, Resolução CVM 39, até que futura regulamentação da CVM sob os FIAGRO seja editada, e pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, terá como principais características:		
Prazo de Duração: Indeterminado	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de Dezembro
A. PRESTADORES DE SERVIÇO		
Prestadores de Serviço Essenciais		
Gestora	Administradora	
HIGH GESTÃO AGRO LTDA. Ato Declaratório: 21.698, de 25 de janeiro de 2024 20.019, de 01 de agosto de 2022 CNPJ/MF: 45.342.451/0001-45	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. Ato Declaratório: 10.460, de 26 de junho de 2009 CNPJ/MF: 02.332.886/0001-04	
Outros Prestadores de Serviços		
Custódia e Escrituração	Distribuição	
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Ato Declaratório: 11.484 (Custódia) e 11.485 (Escrituração), ambos de 27/12/2010 CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91	A ser contratado pelo Fundo conforme cada Oferta de Cotas.	
Cogestora		
GHIA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Ato Declaratório: 18.295, de 07 de dezembro de 2020 CNPJ/MF: 35.070.686/0001-71		
B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO		
I. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante, a Cogestora e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis.		
I.I. A Gestora e a Cogestora responderão solidariamente pelos atos praticados considerando a natureza da relação de igualdade em que ambas executarão perante o Fundo, na gestão de sua carteira de ativos.		
II. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, no corpo do presente Regulamento e no Acordo Operacional e no Contrato de Cogestão, é de responsabilidade da Gestora:		
a) identificar, selecionar, avaliar, negociar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos, em nome do Fundo, em conformidade com a Política de Investimentos;		
b) aprovar as eventuais empresas especializadas e/ou especialistas a serem contratadas para a elaboração		

de eventuais laudos de avaliação dos Ativos que virão a compor a Carteira do Fundo, desde que aprovadas de forma unânime entre Gestora e Cogestora;

c) acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto representando os Ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de voto em assembleias e a necessidade de decisão unânime entre Gestora e Cogestora;

d) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;

e) enviar à Administradora, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos;

f) quando necessário, elaborar análises setoriais e agrônômicas do Fundo e dos Ativos Conflitados que compõem a sua Carteira;

g) monitorar periodicamente as garantias de Ativos de origem própria e Ativos Conflitados;

h) diligenciar para manter atualizado e em perfeita ordem a documentação relativa às operações do Fundo;

i) orientar a Administradora sobre a amortização de Cotas e as distribuições de rendimentos, nos termos deste Regulamento;

j) monitorar a Carteira do Fundo; e

k) providenciar a elaboração de materiais de divulgação para Cotistas e distribuidores em potenciais Ofertas.

III. Adicionalmente, igualmente observadas as demais disposições do Contrato de Cogestão, é de responsabilidade da Cogestora:

a) identificar, selecionar, avaliar, negociar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos, em nome do Fundo, em conformidade com a Política de Investimentos;

b) aprovar as eventuais empresas especializadas e/ou especialistas a serem contratadas para a elaboração de eventuais laudos de avaliação dos Ativos que virão a compor a Carteira do Fundo, desde que aprovadas de forma unânime entre Gestora e Cogestora;

c) acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto representando os Ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de voto em assembleias e a necessidade de decisão unânime entre Gestora e Cogestora;

d) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;

e) enviar à Administradora, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos;

f) elaborar análises econômico-financeiras do Fundo e dos Ativos que compõem a sua Carteira;

g) monitorar periodicamente as garantias de Ativos que não sejam Ativos Conflitados;

h) monitorar a Carteira do Fundo;

i) solicitar à Administradora a convocação de Assembleia de Cotistas para deliberar sobre itens que julgar necessário;

j) sugerir à Administradora modificações a este Regulamento;

k) realizar propostas de emissão de novas Cotas à Administradora;

l) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, e informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço

por ele contratado;

m) 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; e

n) realizar a gestão dos Ativos de Liquidez, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

C. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

I. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

II. Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado pela Cogestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos Ativos de Liquidez em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da Carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação dos Ativos de Liquidez nas condições de mercado vigentes.

III. O gerenciamento de riscos **(i)** pode se valer de dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, conseqüentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e **(ii)** não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.

IV. A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais e Cogestora por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no Capítulo E (Encargos do Fundo) desta Parte Geral e nas regras de remuneração previstas no Anexo Descritivo deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

II. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa Máxima de Custódia serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo Descritivo deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

III. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham as cotas de sua emissão admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora e/ou à Cogestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas Taxas de Administração e Taxa de Gestão incorporadas nas taxas máximas da classe de Cotas indicada no Anexo Descritivo.

E. ENCARGOS DO FUNDO

I. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua classe de Cotas, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

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

b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

c) despesas com correspondências de interesse do Fundo ou de sua classe de Cotas, inclusive comunicações aos Cotistas;

d) honorários e despesas do Auditor Independente;

- e) emolumentos e comissões pagas por operações da Carteira de Ativos;
 - f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
 - g) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da classe de Cotas, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
 - h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da Carteira, assim como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
 - i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da Carteira;
 - j) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
 - k) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da classe de Cotas;
 - l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;
 - m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira de Ativos;
 - n) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, e à admissão das Cotas a negociação em mercado organizado;
 - o) taxas de administração e de gestão;
 - p) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
 - q) taxa máxima de distribuição;
 - r) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o art. 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
 - s) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
 - t) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito;
 - u) taxa de performance, se houver;
 - v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações;
 - w) Taxa Máxima de Custódia;
 - x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
 - y) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio; e
 - z) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- II.** Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou de sua classe de Cotas. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à sua classe de Cotas com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pela Administradora.
- III.** Quaisquer despesas não previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.
- IV.** As despesas relacionadas à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado deverão ser arcadas pelos subscritores das Cotas que serão admitidas à negociação.

F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

I. Competência privativa: Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à sua classe de Cotas:

- a) as demonstrações contábeis em, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do Auditor Independente;
- b) a substituição de Prestador de Serviço Essencial e/ou da Cogestora;
- c) a emissão de novas Cotas, observado o Capital Autorizado;
- d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou de sua classe de Cotas; e
- e) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da parte geral da Resolução CVM 175;
- f) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo, no caso de classe com responsabilidade limitada dos Cotistas;
- g) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas, no caso de classe com responsabilidade limitada dos Cotistas;
- h) a amortização de Cotas, observada a prerrogativa prevista neste Regulamento de a Gestora realizar amortização de Cotas a qualquer tempo;
- i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- j) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, caso existente, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão;
- m) mudança da Política de Investimento do Fundo;
- n) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso; e
- o) deliberar sobre a alteração dos quóruns de instalação e deliberação da Assembleia de Cotistas.

II.1. A alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação não depende de aprovação da Assembleia de Cotistas, conforme disposto no art. 12, I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podendo ser determinada pela Gestora, isoladamente, a qualquer tempo durante o Prazo de Duração do Fundo.

II. Convocação: As Assembleias de Cotistas serão convocadas respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

II.1. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

II.1.1. A Administradora apenas atenderá propostas referentes aos itens (b), (c), (d), (e), (h), (k), (l), (m) e (o) do item I (competência privativa) acima advinda da Gestora ou da Cogestora, caso sejam encaminhadas a ela tanto pela Gestora quanto pela Cogestora.

II.2. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

III. Forma: As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas. No caso de realização de

Assembleia de Cotistas por consulta formal, deverá ser concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação do Cotista, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico.

IV. Quórum e Deliberações: A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

IV.1. As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

IV.4. A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante dos Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

IV.5. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (b), (d), (e), (i), (k), (l) e (n) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

IV.6. Quando o item “b” do item I (Competência Privativa) acima se referir à Gestora ou à Cogestora, resta estabelecido o quórum de votação qualificado equivalente a 90% (noventa por cento) das Cotas emitidas, à exceção da hipótese prevista na cláusula IV.7 abaixo. Adicionalmente, as deliberações exclusivamente relativas à matéria previstas no subitem (o) do item I (Competência Privativa) acima depende também da aprovação, pelo menos, de 90% (noventa por cento) das Cotas emitidas.

IV.7. Caso tenha ocorrido a cisão do Fundo, a consequente deliberação pela saída da Cogestora dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes, e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

IV.8. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

IV.9. Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

V. Quem pode votar: Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas, os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

V.1. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (c) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

V.2. A vedação prevista no item V.1. não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

G. FATORES DE RISCO GERAIS

I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

III. Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

IV. O Fundo poderá estar exposto a significativa concentração em Ativos Alvo de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de Ativos Alvo, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

V. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no Capítulo C desta Parte Geral, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a Carteira do Fundo possa incorrer.

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua Carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora, a Cogestora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à Carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

VII. O Fundo pode estar sujeito a potenciais conflitos de interesse (a) em razão da aquisição de Ativos (i) emitidos pela Gestora, pela Cogestora, pela Administradora e/ou empresas do seu grupo econômico; (ii) cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, da Administradora e/ou, da Cogestora; e/ou (b) nas demais situações previstas no art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

VII. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da classe de Cotas encontram-se detalhados no Anexo Descritivo deste Regulamento.

H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

I. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

II. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo Descritivo. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

III. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

IV. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das 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; **(c)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

V.1. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

VI. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

VII. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Adicionalmente, igualmente não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: relacionamento.adm@xpi.com.br

II. Foro para solução de conflitos

Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

III. Política de voto da Gestora e da Cogestora

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos Ativos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora e da Cogestora, disponibilizada no site da Gestora e da Cogestora.

IV. IV. Interpretação

Para fins do disposto neste Regulamento: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no Glossário anexo a esta Parte Geral e no decorrer do documento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seu Anexo Descritivo e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seu Anexo Descritivo e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seu Anexo Descritivo e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; e (v) quando a indicação de prazo contado por dia no presente Regulamento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos

V. Composição do Regulamento

Este Regulamento é composto por esta Parte Geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto e seus respectivos Apêndices, relativos a cada subclasse de Cotas.

VI. Anexos

O Anexo Descritivo deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável do Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta Parte Geral e do Descritivo, deverão prevalecer as disposições do Anexo Descritivo deste Regulamento.

GLOSSÁRIO (aplicável à Parte Geral, Anexo Descritivo, Apêndices e Suplementos)

"Acordo Operacional"	significa o instrumento particular firmado entre a Administradora e a Gestora, dentre outras partes, que regulará as atividades a serem desenvolvidas pelas partes no que se refere à administração fiduciária do Fundo e a gestão da carteira do Fundo.
"Administradora":	significa a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A , sociedade anônima fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada como administradora de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, responsável pela administração fiduciária, ou quem vier a substituí-la.
"Anexo Normativo III":	significa o <i>"Anexo Normativo III – Fundos de Investimento Imobiliário"</i> à Resolução CVM 175, o qual dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.
"Anexo Descritivo":	significa o anexo descritivo a este Regulamento contendo as características da Classe, nos termos do §2º do artigo 48 da Resolução CVM 175.
"ANBIMA":	significa a ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II conjunto 704, CEP 22.250-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Apêndice":	significa cada apêndice do Anexo Descritivo contendo as características de cada emissão de Cotas, conforme modelo sugestivo previsto no Suplemento I ao Anexo Descritivo.
"Assembleia de Cotistas":	significa a assembleia de Cotistas do Fundo, sendo que, por haver apenas uma única Classe no Fundo, não há divisão entre assembleia geral ou especial de Cotistas.
"Ativos":	significa os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.

"Ativos Alvo":	significa os ativos alvo da Classe, quais sejam: (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; (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.
"Ativos Conflitados":	significa os Ativos que venham a ser adquiridos pelo Fundo e estejam enquadrados em alguma hipótese de conflito de interesses nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
"Ativos de Liquidez":	significa os ativos de liquidez do Fundo, quais sejam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e/ou (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores.
"Auditor Independente":	significa a empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços.
"B3":	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a

	prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado nº 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"BACEN":	significa o Banco Central do Brasil, autarquia federal, criada pela Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, conforme em vigor.
"Brasil":	significa a República Federativa do Brasil.
"Capital Autorizado":	significa o montante a ser observado pelos Prestadores de Serviços Essenciais e pela Cogestora no âmbito da emissão de novas Cotas, para fins do cumprimento do objetivo e da Política de Investimento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, conforme disposto no item B 1.2 do Anexo Descritivo.
"Carteira":	significa a carteira de investimentos da Classe e, conseqüentemente, do Fundo, formada pelos Ativos.
"Classe":	significa a classe única de Cotas do Fundo, conforme características descritas no Anexo Descritivo
"CNPJ/MF":	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda.
"Código Civil":	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Contrato de Cogestão":	significa o instrumento particular firmado entre o Fundo, representado pela Gestora, e a Cogestora, o qual estabelecerá os termos e condições sob os quais a Cogestora prestará os serviços de gestão de recursos da Carteira em conjunto com a Gestora.
"Cotas":	significa as cotas emitidas pela Classe, quando referidas em conjunto e indistintamente, conforme características previstas na Parte Geral, no Anexo Descritivo e respectivo Apêndice.
"Cotistas":	significa o titular de Cotas, sem distinção.
"Cogestora":	significa a GHIA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , com sede na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 4.600, 8º andar, Tibery, CEP 38.405-142, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.070.686/0001-71, devidamente credenciada como administradora de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.295, de 07 de dezembro de 2020, ou quem vier a

	substituí-la.
"CSLL":	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante":	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.
"CVM":	significa a Comissão de Valores Mobiliários, autarquia federal, vinculada ao Ministério da Fazenda, instituída pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"DDA"	significa o Sistema de Distribuição Primária de Ativos da B3.
"Dia Útil":	para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (a) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (b) aqueles sem expediente na B3
"Documentos de Subscrição":	significa quando referidos em conjunto, o eventual compromisso de investimento e eventual boletim de subscrição/pedido de reserva/ordem de investimento a serem formalizados pelo investidor no ato de subscrição das Cotas.
"Escriturador":	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de escrituração de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade, ou quem vier a substituí-la.
"FIAGRO":	significa "fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais" regidos pela Lei 8.668, e regulamentados na forma da Resolução CVM 39.
"FIAGRO-Imobiliário":	significa o FIAGRO registrado na CVM na categoria "fundo de investimento imobiliário", em atenção ao artigo 2º, II da Resolução CVM 39.

"FII":	significa "fundo de investimento imobiliário", instituídos pela Lei 8.668 e regulamentados na forma da parte geral e do Anexo Normativo III.
"Fundo":	significa o HIGH GHIA FIAGRO – IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, registrado na CVM na categoria imobiliário.
"Gestora":	significa a HIGH GESTÃO AGRO LTDA. , com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecilio, nº 2690, sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.342.451/0001-45, devidamente credenciada como administradora de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 21.698, de 25 de janeiro de 2024, ou quem vier a substituí-la.
"IGP-M":	significa o Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
"IPCA":	significa o "Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo" do 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês de referência, divulgado pelo IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.
"IR":	Significa o Imposto de Renda.
"IRRF":	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"Lei 8.668":	significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, a qual dispõe sobre a constituição de FIAGRO, dentre outras providências.
"Oferta":	significa toda e qualquer distribuição pública das Cotas que venha a ser realizada com rito de registro ordinário e/ou de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.
"Parte Geral"	significa a parte geral deste Regulamento, nos termos do §1º do artigo 48 da Resolução CVM 175.
"Patrimônio Líquido":	significa a soma algébrica da Carteira, correspondente aos Ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Prazo de Duração":	significa o prazo de duração do Fundo e da Classe, conforme previsto na Parte Geral deste Regulamento.
"Prestadores de Serviços Essenciais":	significa, quando referidos em conjunto a Administradora e a Gestora.
"Política de Investimento":	significa a política de investimento da Classe, conforme estabelecida no Capítulo A do Anexo Descritivo.
"Regulamento":	significa o Regulamento do Fundo, compreendendo a

	Parte Geral, o Anexo Descritivo, os Apêndices e os Suplementos para todos os fins.
"Resolução CVM 39":	significa a Resolução nº 39, da CVM, de 13 de julho de 2021, conforme em vigor, instituída para regulamentar, temporariamente e em caráter experimental, o FIAGRO.
"Resolução CVM 160":	significa a Resolução nº 160, da CVM, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, a qual dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
"Resolução CVM 175":	significa a Resolução nº 175, da CVM, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
"Suplementos"	significa os suplementos anexos ao Anexo Descritivo do qual são partes integrantes e indissociáveis.
"Taxa de Administração":	significa a remuneração devida à Administradora pelos serviços de administração, tesouraria e controladoria, conforme disposto no Capítulo D do Anexo Descritivo.
"Taxa de Gestão":	significa a remuneração devida à Gestora e à Cogestora pelos serviços de gestão da Carteira, conforme disposto no Capítulo D do Anexo Descritivo.
"Taxa Máxima de Custódia":	significa a taxa máxima de custódia a ser recebida pelo Custodiante pela prestação dos serviços de custódia à Classe, conforme prevista no Capítulo D do Anexo Descritivo.
"TED":	significa "Transferência Eletrônica Disponível".

Anexo Descritivo I
Classe Única do High Ghia Fundo de Investimento Agro – FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Limitada

Público-alvo: Público em Geral	Condomínio: Fechado	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	Classe: Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de Dezembro

Classificação ANBIMA
Mandato “Papel” I Subclassificação “Híbrido” I Tipo de gestão “Ativa” I Segmento: “Outros”
A. Objeto da Classe e Política de Investimento

I. Objetivo: A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, nos Ativos Alvo. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua Carteira.

II. Para fins de cumprimento do disposto no item I acima, os Ativos Alvo deverão representar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.

III. Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia de Cotistas, observada a Política de Investimentos aqui prevista. O Fundo, contudo, poderá adquirir Ativos que estejam em situação de conflito de interesses nos termos do caput e §1º do Art. 31 do Anexo Normativo III, de forma que nesses casos a aquisição deverá ser previamente aprovada por Assembleia de Cotistas.

IV. Caso a Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175 e a Resolução 39, cabendo à Classe respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos Alvo adquiridos ou subscritos pela Classe, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração.

V. A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

VI. A Classe buscará aplicar seus recursos em Ativos Alvo relacionados ao segmento do agronegócio, conforme previsto na Resolução CVM 39.

VII. Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas.

VIII. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora e à Cogestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Alvo elegíveis à composição de sua Carteira, competindo-lhes selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais Ativos Alvo, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio deste Regulamento. As decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos de Liquidez elegíveis caberá tão somente à Cogestora, competindo-lhes selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais Ativos de Liquidez, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio deste Regulamento

IX. A critério da Gestora e da Cogestora, em conjunto, a Classe poderá investir seus recursos em derivativos, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial, e cuja exposição seja limitada ao valor do Patrimônio Líquido da Classe.

X. É vedado, em qualquer hipótese, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigação com os Ativos que integrem a Carteira da Classe.

B. Cotas

I. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª emissão de Cotas.

I.1. No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas de série única, com valor de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), observadas as demais características indicadas no respectivo Apêndice da 1ª emissão de Cotas.

I.2. Caso a Cogestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), conforme características previstas no respectivo Apêndice ("Capital Autorizado").

I.2.1. Será assegurado aos Cotistas da Classe o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, considerando as Cotas que estejam integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu direito de preferência, total ou parcialmente, observado que: **(a)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do direito de preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o coordenador líder da Oferta, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do direito de preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante a B3, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.

I.2.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação da Cogestora, nos termos do item I.2 acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação da Cogestora, sempre levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação (caso aplicáveis) dos Ativos Alvo integrantes da Carteira da Classe, o valor de mercado das Cotas, caso a Classe esteja listada em mercado de bolsa, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos.

I.3. Sem prejuízo do disposto no item I.2. acima, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim.

I.3.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.3 acima, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia de Cotistas, observando os mesmos critérios do item I.2.1 acima.

II. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente.

C. Distribuição de Rendimentos

I. Caso sejam auferidos lucros pela Classe, os lucros auferidos poderão, a exclusivo critério da Gestora, ser distribuídos aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao de sua competência.

II. Farão jus aos rendimentos de que trata o item I acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição

esrituradora das Cotas do Fundo.

III. Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de competência o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos que integram a Carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos Ativos que integram a Carteira da Classe e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

IV. Não obstante o disposto no item I acima, a Gestora, a seu exclusivo critério, poderá: **(a)** reter parte dos lucros auferidos pela Classe, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais encargos extraordinários do Fundo; e/ou **(b)** reinvestir parte dos lucros auferidos pela Classe, em linha com a Política de Investimento.

V. As distribuições de rendimentos realizadas por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

V.1. Ainda, para fins de pagamento de distribuições de rendimentos, a data de corte será o 5º (quinto) Dia Útil do mês, com pagamento a ser realizado até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente.

VI. A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

D. Taxas e outros Encargos

Taxa de Administração	Taxa de Gestão
Percentual: 0,15% ao ano sobre o Patrimônio Líquido. Independentemente do percentual acima indicado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor. Adicionalmente à Taxa de Administração acima prevista, no mês subsequente à primeira de integralização de Cotas do Fundo, a Administradora receberá o valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais).	Percentual: 1,00% ao ano sobre o Patrimônio Líquido. Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora e a Cogestora sempre farão jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), ainda que a Taxa de Gestão calculada nos termos desta seção não alcance tal valor. A Taxa de Gestão será dividida igualmente entre Gestora e Cogestora.
Taxa de Performance	Taxa de Escrituração
10,00% (dez por cento) do que exceder o benchmark. Benchmark: 100% do CDI A Taxa de Performance será dividida igualmente entre Gestora e Cogestora.	R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês.
Taxa Máxima de Distribuição:	Taxa Máxima de Custódia

Tendo em vista que a Classe não conta com distribuidores de Cotas que atuem de forma contínua, o Anexo Descritivo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que sejam contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos das respectivas ofertas, conforme previsto na Resolução CVM 160.

0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais).

FORMA DE CÁLCULO

I. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa Máxima de Custódia serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

II. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas com base em um dos seguintes parâmetros: **(a)** o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o “Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX”; ou, nos demais casos, **(b)** o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe.

III. O parâmetro indicado no item “**(b)**” acima será adotado no cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice 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.

IV. A Classe pagará semestralmente a taxa de performance equivalente a 10% (dez por cento) do resultado auferido pelo Fundo que exceda 100% (cem por cento) da Taxa DI (“Taxa de Performance”) apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Apuração da Performance”), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no décimo Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Pagamento da Performance”), conforme descrito a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times [Resultados - (CDI)]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração da Performance;

CDI: Certificado de Depósito Interbancário;

Resultados: $Resultados = \{[(Valor \text{ da Cota}) + (Rendimentos)] / (VC \text{ Base})\} - 1$

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota Contábil de fechamento do último dia útil da Data de Apuração da Performance;

Rendimentos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas no semestre do Fundo, a título de rendimentos (incluindo para tanto as amortizações de Cotas) até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão.

VC Base: Valor inicial da cota do Fundo, deduzido os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil deduzido os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, acrescido do somatório do rendimento do semestre anterior, para os períodos de apuração subsequentes.

V. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a data de apuração da Taxa de Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

VI. Caso, no período de apuração de performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas Cotas como Rendimentos.

VII. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito no item IV acima, limitado ao exercício social da Classe, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

VII. A Classe não possui taxa de ingresso. A Taxa de Performance será dividida igualmente entre Gestora e Cogestora.

IX. As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita na Parte Geral, bem como neste item D do Anexo Descritivo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

X. Outros Encargos: O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de “Encargos” prevista no Capítulo E da Parte Geral, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

E. Negociação e Regras de Movimentação

I. Depósito na B3: As Cotas poderão ser depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”); e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário, em mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3.

I.1. A Administradora fica, nos termos deste Anexo Descritivo, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação conforme orientação da Gestora e independentemente de prévia autorização da Assembleia de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, ambos administrados pela B3.

II. Transferência de Cotas: As Cotas podem ser transferidas mediante **(a)** termo de cessão e transferência devidamente assinado pelo cedente e cessionário ou mediante; **(b)** negociação, se aplicável, em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

III. Intervalo para atualização do valor da Cota (caso as cotas não estejam depositadas para negociação em mercado de bolsa): Diariamente.

F. Aplicação, Amortização e Resgate

I. Amortização: A Classe poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, a qualquer tempo, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, sem necessidade de aprovação prévia em Assembleia de Cotistas.

I.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

II. Resgate das Cotas: Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(a)** quando do término do Prazo de Duração; **(b)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(c)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

III. Forma de Aplicação: A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

IV. Liquidação compulsória: A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora, conforme prévia orientação da Gestora, poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

V. Regras para Integralização de Cotas.

V.1. A integralização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, podendo ser por meio de chamadas de capital ou não, conforme estabelecido no respectivo Apêndice.

V.1.1. Observado o previsto acima, a integralização de Cotas, conforme previsto no respectivo Apêndice, poderá ocorrer via TED ou qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN (exceto depósito realizado em cheque), ou, ainda, por meio do DDA.

VI. Regras para Utilização de Ativos de Liquidez na Integralização e Resgate de Cotas: Não será admitida a utilização de Ativos de Liquidez na integralização e no resgate de Cotas.

G. Responsabilidade dos Cotistas

Esta Classe adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175. Em caso de verificação de Patrimônio Líquido negativo, deverão ser adotados os procedimentos dispostos no item I abaixo.

H. Chamada de Capital e Inadimplemento do Cotista

I. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento das respectivas Ofertas, de modo que, as Cotas que não forem subscritas serão automaticamente consideradas canceladas, nos termos da regulamentação aplicável, observado o previsto nos documentos da Oferta.

II. Conforme aplicável e indicado no respectivo Apêndice, na hipótese de a integralização de Cotas ser via chamada de capital, na medida em que a Gestora identifique necessidades de recursos para investimento em Ativos Alvo e/ou para o pagamento de encargos do Fundo, os Cotistas serão chamados pela Administradora, conforme orientação da Gestora, a aportar recursos na Classe, mediante a integralização das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas nos termos dos Documentos de Subscrição.

II.1. Para fins da realização da chamada de capital, a Administradora, conforme orientação da Gestora, deverá encaminhar notificação por escrito, de forma eletrônica (e-mail), a cada um dos Cotistas, solicitando a integralização, parcial ou total, das Cotas originalmente subscritas pelos Cotistas nos termos dos Documentos de Subscrição, especificando o montante e o prazo para integralização das Cotas, que em nenhuma hipótese será inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do primeiro Dia Útil subsequente a data de recebimento pelo Cotista da referida comunicação.

II.2. A Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: **(a)** quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; **(b)** valor total que deverá ser integralizado; e **(c)** data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.

III. Conforme aplicável, o Cotista que não cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de integralizar Cotas na forma e condições previstas neste Regulamento e no respectivo Documento de Subscrição, conforme o caso:

a) ficará, de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito atualizado pelo IPCA, pro rata temporis entre a data em que tal pagamento era devido e a data em que for efetivamente

realizado, e multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido; sem prejuízo da obrigação de ressarcimento das perdas e danos suportados pela Classe em decorrência de tal inadimplemento; e

b) terá seus direitos políticos suspensos com relação às Cotas que não tenham sido tempestivamente integralizadas, até a data do total pagamento de seu débito e da multa mencionados no inciso “(i)” anterior.

III.1. Durante o período em que o inadimplemento não seja sanado pelo respectivo Cotista, nos termos do item III acima, as distribuições de rendimento da Classe ao referido Cotista inadimplente serão utilizadas para a compensação dos débitos existentes em face da Classe, até o limite do respectivo débito (incluindo juros e multa moratórios), dispondo a Administradora de todos os poderes para efetuar tal compensação em nome do Cotista inadimplente e integralizar Cotas com os recursos de tais distribuições de rendimento sem prejuízo da suspensão de direitos políticos prevista na alínea “(b)” do item III. acima.

I. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

I. A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos: (i) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; (ii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iii) eventos de default (inadimplemento) em Ativos de crédito que porventura a Classe tenha em Carteira, e; (iv) outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no Patrimônio Líquido da Classe.

II. Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da Classe está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

III. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

J. Liquidação e Encerramento

I. Liquidação Antecipada. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, esta Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outro fundo de investimento ou classe de Cotas pela Administradora.

II. Liquidação por Deliberação da Assembleia de Cotistas. Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção das Cotas de suas respectivas titularidades, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas, a qual deliberará sobre **(a)** o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e **(b)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas.

II.1. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

II.2. Na hipótese de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

II.3. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

III. Encerramento. Após pagamento aos Cotistas do valor total das Cotas de suas respectivas titularidades, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de

funcionamento desta Classe e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

K. Comunicações

I. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora, a Cogestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

II. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

III. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

IV. As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no endereço: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html>.

L. Fatores de Risco da Classe

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Suplemento I ao Anexo Descritivo

Modelo de Apêndice

**APENDÊNCIA DA [=]^a EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO HIGH GHIA FIAGRO –
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Número da Emissão e Classe	[=] ^a ([por extenso]) emissão de Cotas do Fundo, em Classe
Oferta	Oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o rito [ordinário/automático (" Oferta ")]
Coordenador Líder	[=]
Quantidade Inicial de Cotas Ofertada	[=] ([por extenso]).
Montante Total da Oferta	R\$ [=] ([por extenso]) (" Montante Total da Oferta "), sem possibilidade de opção de lote adicional.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ [=] ([por extenso]) (" Montante Mínimo da Oferta ")
Preço de Emissão da Cota	R\$ [=] ([por extenso])
Lote Adicional	A quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da [=] ^a ([=]) emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional de até [=] ([=]) de Cotas, perfazendo o montante de até R\$ [=] ([=]), na data da primeira integralização.
Critério de fixação do Preço de Emissão	Deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais.
Preço de Subscrição da Cota	R\$ [=] ([por extenso]), a ser pago pelos respectivos subscritores, considerando a soma do Preço de Emissão e da taxa de distribuição primária.
Distribuição Parcial	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas ofertadas, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ [=] ([por extenso]), sendo que as Cotas ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas e, caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta, bem como os Documentos de Subscrição, serão cancelados, sendo todos os Documentos de Subscrição automaticamente cancelados.
Público-Alvo da Oferta	A Oferta será destinada [ao público em geral] [exclusivamente à investidores [Profissionais/Qualificados] assim definidos pela regulamentação aplicável.
Direito de Preferência	[=]
Data da Emissão	[dia] de [mês] de 20[=]
Aplicação Mínima por investidor	[O investimento mínimo é de [=] ([por extenso]) Cota por investidor] / [Não há]
Forma de Integralização de Cotas	[À vista/ por meio de chamada de capital], em moeda corrente nacional.

Anexo B

Ato de Aprovação da Oferta

INTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO HIGH GHIA FIAGRO – IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Constituição"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, aqui representada nos termos de seu Estatuto Social em vigor ("Administradora"), e a **HIGH GESTÃO AGRO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecilio, nº 2690, sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.342.451/0001-45, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 21.698, de 25 de janeiro de 2024, aqui representada nos termos do seu Contrato Social em vigor ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), resolvem, conjuntamente:

- I.** constituir um fundo de investimento, classificado nos termos da legislação aplicável, como "fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais", registrado na CVM na categoria "fundo de investimento imobiliário", nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que se denominará **High Ghia FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), com classe única de cotas ("Classe"), organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de suas respectivas titularidades, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Constituição ("Regulamento");
- II.** determinar que a Classe será destinada ao público em geral;
- III.** desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- IV.** aprovar a indicação, pela Administradora, do Sr. Lizandro Sommer Arnoni, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade RG nº 23.855.140-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 279.902.288-07, com endereço profissional em São Paulo-SP na Av. Presidente Juscelino Kubitscheck, n.º 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907 como o diretor responsável pelas operações do Fundo e da Classe, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;
- V.** aprovar a indicação, pela Gestora, do Sr. João Victor Gonçalves de Souza, brasileiro, engenheiro, portador da carteira de identidade RG nº 5621169 SSP/GO, e inscrito no CPF/MF sob o nº 700.979.181-30, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Alameda das Sapucaias, Qd. 38C, lote 4, CEP 74.680-127, Residencial

Aldeia do Vale, como diretor da responsável pelas atividades de gestão Fundo e da Classe, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;

- VI.** aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Constituição, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;
- VII.** aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("Cotas"), no montante de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de R\$ 25.00.000,00 (vinte e cinco milhões reais), admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que atingido o montante mínimo de 500.000,00 (quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento ("Primeira Emissão" ou "1ª Emissão"). As cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, com as seguintes características, observado as características previstas no Apêndice previsto no Anexo II a este Instrumento de Constituição:
- a. Rito: a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM 160 ("Oferta").
 - b. Público-alvo: Investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
 - c. Prospecto: a ser elaborado nos termos do artigo 9, da Resolução CVM 160.
 - d. Lâmina: a ser elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160.
 - e. Coordenador Líder: a Primeira Emissão será distribuída pela Administradora.
- VIII.** submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo e à Classe; e
- IX.** aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo:
- (a) Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de custódia de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.484, expedido em 27 de dezembro de 2010, a ser contratado pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade; e

(b) Escriturador: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de custódia de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.485, expedido em 27 de dezembro de 2010, a ser contratado pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar serviços de escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade; e

(c) Cogestora: GHIA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 4600, 8º andar, salas 02 e 03, Tibery, CEP 38.405-142, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.070.686/0001-71, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, na forma do Ato Declaratório CVM nº 18.295, de 07 de dezembro de 2020, a ser contratado pela Gestora, em nome do Fundo, para prestar serviços de cogestão, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.

Os Prestadores de Serviço Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento de Constituição, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento de Constituição e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Rio de Janeiro, 19 de julho de 2024.

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A. ADMINISTRADORA**
Administradora

HIGH GESTÃO AGRO LTDA.
Gestora

Anexo C

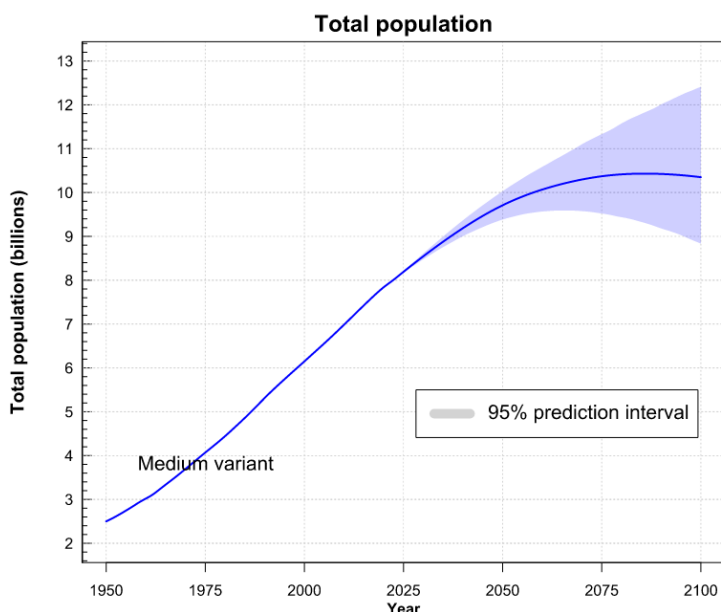
Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

1. Visão geral do agronegócio

Os estudos acerca da dinâmica populacional mundial têm sido bem documentados e, em grande maioria, trazem como resultado um cenário de relevantes desafios ao equilíbrio entre oferta e demanda de alimentos para as próximas décadas.

É importante analisar a população total e a distribuição desse crescimento por continente. De acordo com o *World Population Prospects (2022)*, produzido pela Organização das Nações Unidas (ONU), a população mundial deve atingir pouco mais de 9 bilhões de habitantes em 2040 e superar 10 bilhões de pessoas em 2060, conforme o cenário-base. Nesta linha, o contingente global se estabilizaria em cerca de 10,5 bilhões entre 2080 e 2090.

Evolução esperada para a população mundial até 2100



Fonte: ONU

Os casos asiático e africano chamam a atenção. O primeiro é mais visível por se tratar do continente mais habitado do planeta (pouco mais de 4,6 bilhões, de acordo com o último levantamento da ONU). Ainda, segundo o órgão, a Ásia ganhou, em abril do ano passado, um novo postulante ao país mais populoso do mundo: a Índia, com cerca de 1,42 bilhão de pessoas naquele período. O país do sul asiático possui uma expansão demográfica bem distinta da China, até então o mais habitado e cuja população se estagnou desde 2020¹.

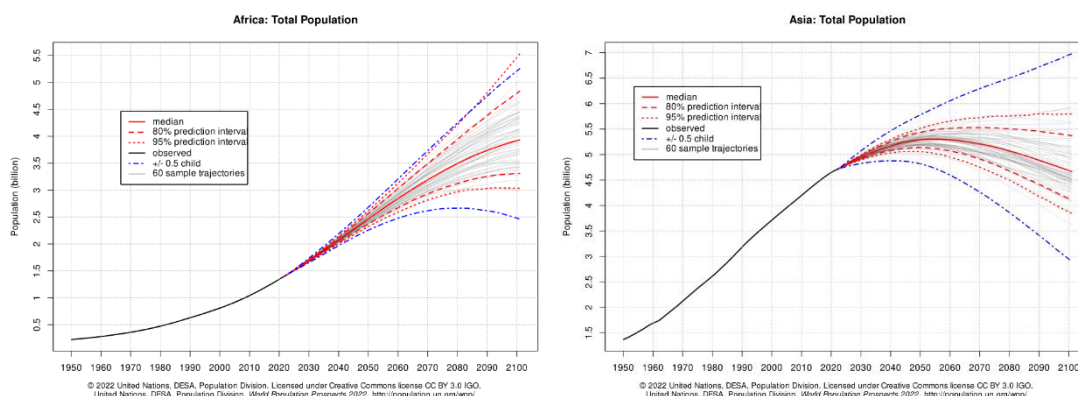
A África, ao contrário do continente asiático, deve experimentar um forte crescimento populacional até 2060, perdendo ritmo a partir de então e atingindo um contingente de quase 4 bilhões de habitantes em 2100, sendo talvez o principal *driver* de sustentação da população global até lá.

Tal contexto traz um alerta porque o continente africano abrange 33 dos 45 países do mundo que, segundo um levantamento feito pelo *Food and Agriculture Organization of the United Nations* (FAO) em março de 2023², dependem de apoio externo para provisão alimentar. O déficit excepcional na produção de alimentos na África é fruto das condições climáticas, dos altos preços de alimentos, da deterioração econômica e da série de conflitos políticos e civis.

Cenários probabilísticos para o crescimento populacional na Ásia e na África

¹ Fonte: <https://www.un.org/development/desa/pd/content/india-overtakes-china-world%E2%80%99s-most-populous-country>

² Fonte: <https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/b6d6206e-21dd-405a-8b70-0ada505a3d07/content>



Fonte: ONU

Também vale mencionar o processo estrutural de urbanização e de consequente aumento da renda média. Segundo o estudo *The Future of Food and Agriculture* (2022)³, da FAO, a população urbana deve alcançar 68% do total até 2050, sendo que mais de 90% deste aumento se concentrará em países de baixa renda, especialmente nos dois continentes citados.

Há o risco de que essa migração urbana dificulte ainda mais o avanço da oferta de alimentos na ausência de uma expansão substancial da produtividade. Isto porque, em regiões como a Ásia e a África Subsaariana, mais de 80% dos alimentos são produzidos por agricultores de baixa escala que trabalham em menos de dois hectares de terra. Logo, o desafio é severo e afeta sobretudo as regiões mais populosas e com grandes lacunas de infraestrutura.

De acordo com van Dijk, Morley, Rau e Saghai (2021)⁴, que analisaram quase 60 estudos oficiais sobre o mercado de alimentos publicados nas últimas duas décadas, a demanda por alimentos crescerá num *range* entre 35% e 56% entre 2010 e 2050. Um relatório anterior da ONU, de 2009, afirmou que a produção de alimentos (descontado o volume usado para biocombustíveis) deveria crescer 70% até 2050 para equiponderar a procura futura.

Diante dessa problemática, o Brasil é talvez o *player* com maiores condições de atender boa parte crescente da demanda por alimentos, por encontrar-se na região tropical do planeta, o que confere um ambiente mais favorável para a agricultura em relação aos demais.

O agronegócio brasileiro tem se superado ao longo do tempo e hoje figuramos entre os maiores produtores e exportadores mundiais de *commodities*. O Brasil lidera simultaneamente a produção e os embarques de suco de laranja, café, soja e açúcar, ao mesmo tempo em que encabeça o *ranking* de exportação de carnes bovina e de frango, segundo dados do *United States Department of Agriculture* (USDA).

Participação do Brasil na produção e exportação das principais *commodities* agrícolas

Commodity	Posição produção	Posição exportação	Share nas exportações globais
Soja	1º	1º	55%
Milho	3º	3º	19%
Etanol (cana e milho)	2º	2º	8%
Café	1º	1º	31%
Açúcar	1º	1º	48%
Arroz	9º	7º	2%
Carne bovina	2º	1º	24%

³ Fonte: <https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/002ef5c5-3501-413f-b226-c87da30a7a29/content>

⁴ Fonte: <https://www.nature.com/articles/s43016-021-00322-9>

Carne de frango	2º	1º	36%
Carne suína	4º	3º	15%
Trigo	23º	26º	3%
Suco de laranja	1º	1º	76%
Algodão	3º	2º	26%

Fontes: USDA e Kepler Weber

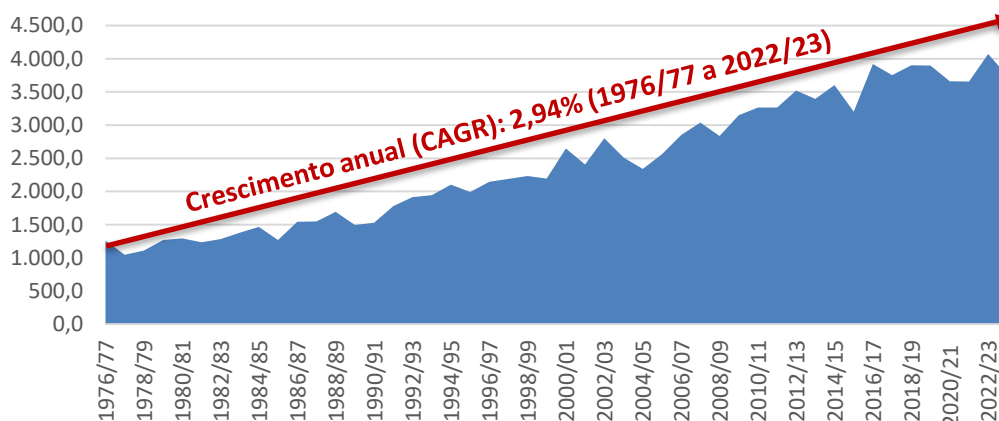
Não apenas pelos números expressivos, o país se destaca por sua elevada produtividade. A Associação Brasileira do Agronegócio de Ribeirão Preto (ABAG-RP) afirma que o Brasil ocupa apenas 9% de seu território com culturas temporárias, semi-perenes e perenes (e.g. grãos, cana-de-açúcar, frutas e florestas plantadas)⁵.

Segundo a Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (Embrapa)⁶, que em 2016 havia estimado um uso ligeiramente menor (7,8%) da terra, o percentual é bastante inferior ao de outras regiões, como os EUA (18,3% de sua área total), China (17,7%), União Europeia (entre 45% e 65%) e Índia (60,5%).

Dados da Companhia Nacional de Abastecimento (Conab)⁷ mostram que, da safra 1976/1977 à safra fechada de 2022/2023, a produção total de grãos subiu de 46,9 milhões para 319,8 milhões de toneladas (alta de 581,3%), enquanto a área plantada cresceu 110,5% (de 37,3 milhões para 78,5 milhões de hectares), com uma produtividade total de 4.072 kg/hectare na última safra, máxima histórica naquele momento.

Segundo revisão recente da mesma instituição, o Brasil deve produzir pouco mais de 294,0 milhões de toneladas de grãos na safra 2023/2024, queda de 8,05% em relação à safra anterior, com o efeito do fenômeno El Niño sobre a dinâmica do clima. No entanto, é um patamar historicamente alto e que corrobora a trajetória de avanço sustentado do agro brasileiro.

Evolução do rendimento (em kg/hectare) da produção de grãos no Brasil



Fonte: Conab

A produção brasileira de alimentos deve crescer cerca de 41% até a safra 2026/2027, ante a safra 2017/2018, de acordo com projeções da USDA⁸. O mesmo estudo aponta que o país deve atingir o 2º maior volume exportado de milho (37,9 milhões de toneladas), abaixo apenas dos EUA (55,2 milhões de toneladas). Ainda, o Brasil deve aumentar ainda mais a sua liderança em relação aos americanos na exportação de soja até 2026/2027, enviando quase 89 milhões de toneladas ao exterior, contra 58,5 milhões dos EUA.

O setor agropecuário tem importância elevada no Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro. Tal relevância deu

⁵ Fonte: <https://www.abagrp.org.br/numeros-do-agro>

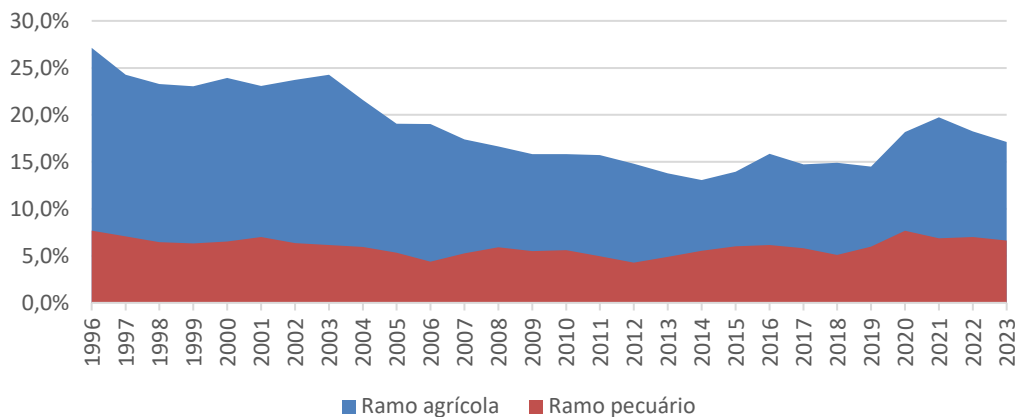
⁶ Fonte: <https://www.embrapa.br/busca-de-noticias/-/noticia/30972114/nasa-confirma-dados-da-embrapa-sobre-area-plantada-no-brasil>

⁷ Fonte: <https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/serie-historica-das-safras/itemlist/category/908-graos-por-produtos>

⁸ Fonte: <https://www.ers.usda.gov/webdocs/publications/82539/oce-2017-1.pdf?v=42788>

um salto a partir de 2020, com o aumento da demanda provocada pela pandemia da Covid-19. A participação do setor cresceu de 20,5% em 2019 para 23,8% em 2023, sendo 17,1% da agricultura e 6,6% da pecuária, segundo dados do Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada (CEPEA-Esalq/USP)⁹.

Participação do setor agropecuário no PIB brasileiro, por segmento



Fonte: CEPEA

O desempenho do setor foi bem superior às projeções de mercado e o agro avançou 15,1% no acumulado de 2023¹⁰, ante o ano anterior, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Isto foi favorecido pelos saltos de 27,1% da produção de soja e de 19,0% no caso do milho. O agro foi o principal *driver* para a expansão de 2,9% da economia brasileira no ano passado e ajudou muito as exportações brasileiras, uma vez que o setor fechou o ano com um superávit comercial acumulado de US\$ 148,5 bilhões, segundo a Secretaria de Comércio Exterior (Secex).

Apesar da trajetória de destaque e da conjuntura prospectiva favorável, o agro brasileiro enfrenta alguns importantes desafios para que mantenha sua expansão robusta nos próximos anos, e a logística é um deles. Além dos problemas do Brasil na dotação de infraestrutura rodoviária, ferroviária e portuária para o escoamento mais eficiente da produção, que demanda um modal de transporte mais coeso à medida que outras regiões fora do Centro-Sul ampliam sua importância, a armazenagem da produção precisa evoluir para fazer frente ao crescimento da produção nacional.

A Agroanalysis, da Fundação Getúlio Vargas (FGV)¹¹, elenca alguns gargalos na armazenagem agrícola no Brasil. Dentre eles, vale citar: (i) os problemas de tecnologia e infraestrutura adequadas em algumas regiões do país; (ii) a falta de capacitação técnica nos processos operacionais; (iii) os elevados custos de construção (aqui se inclui os juros desses projetos de investimento) e manutenção; bem como (iv) o fraco planejamento estratégico de médio e longo prazo, tanto do governo como dos produtores.

De acordo com a Conab¹², o Brasil possui aproximadamente 203,3 milhões de toneladas de capacidade estática em seus silos e armazéns agrícolas, um crescimento acumulado de 47,1% desde 2010. No entanto, essa expansão não é párea para a própria produção doméstica de grãos, que, também segundo a Conab, cresceu 114,3% entre as safras 2009/2010 e 2022/2023. Desde 2001, nossos silos e armazéns não são suficientes para comportar a quantidade de grãos produzidos.

Descompasso entre o crescimento da capacidade estática e da produção de grãos no Brasil (número-índice, 2010 = 100,0 pontos)

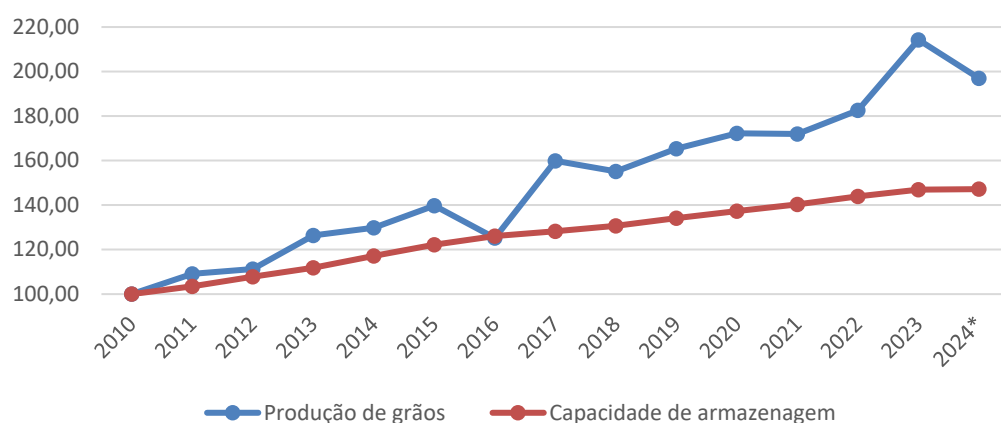
⁹ Fonte: <https://cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx>

¹⁰ Fonte: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/39303-pib-cresce-2-9-em-2023-e-fecha-o-ano-em-10-9-trilhoes>

¹¹ Fonte: <https://periodicos.fgv.br/agroanalysis/article/view/89553/84036>

¹² Fonte:

<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjojNDdkNDM4ZjctYzk0OS00NWVjLWFIYjktZWQ4Njg3MDEyMTg0IiwidCI6ImU2ZDkwZGYzLWYxOGItNGJkZC04MDhjLWZhNmQwZjY4YjgwOSJ9>

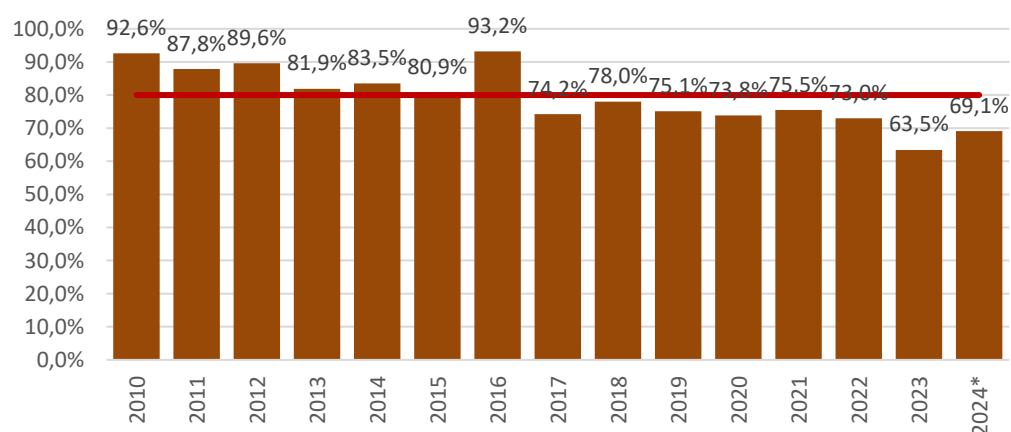


Fonte: Conab

O crescimento do nosso poder de armazenagem não apenas é insuficiente, como vem se desacelerando. Também segundo o estudo da Agroanalysis, a expansão anual média da capacidade estática foi de 3,7% (cerca de 4,6 milhões de toneladas a mais, por ano) entre 2010 e 2016, mas apenas de 1,2% anual entre 2017 e 2021, acrescentando 2,1 milhões de toneladas por ano neste intervalo.

Com isto, a capacidade relativa de armazenagem de grãos registra uma queda sustentada nos últimos 20 anos. O quociente entre a capacidade estática e a produção anual de grãos caiu de cerca de 92,6% em 2010 para 63,5% em 2023 (níveis abaixo de 80% configuram déficit, segundo estudo da Embrapa publicado em 2022¹³). O país deve atingir cerca de 69,1% na safra 2023/2024, considerando a estimativa da Conab. É importante ponderar que mesmo um quociente de armazenagem de 100% não seria o cenário ideal, isto porque, de acordo com o mesmo estudo da Embrapa, pode-se constatar que a Conab recomenda um mínimo de 20% acima da produção agrícola para uma relação confortável. Para efeito de comparação, nos EUA este percentual é de cerca de 130% da produção anual¹⁴.

Relação entre a capacidade útil da armazenagem de grãos no Brasil e a produção agrícola entre 2008 e 2018



Fonte: Conab

Com isto, o déficit de armazenagem de grãos chegou a 118,5 milhões de toneladas no ciclo 2022/2023, conforme estimado pela Associação Brasileira da Indústria de Máquinas e Equipamentos (Abimaq)¹⁵. Em meados de 2023, a COGO Inteligência em Agronegócio estimou um prejuízo de cerca de R\$ 30,5 bilhões nas lavouras de soja e milho para o acumulado do ano passado¹⁶, com base nos níveis negativos dos prêmios domésticos em relação ao mercado internacional naquele momento.

¹³ Fonte: <https://www.alice.cnptia.embrapa.br/alice/bitstream/doc/1147412/1/Armazenagem-agricola-no-Brasil.pdf>

¹⁴ Fonte: https://www.cnabrazil.org.br/storage/arquivos/Relato_rio-Armazenagem-_PARTE01_CAP-01-AO-05_compressed-1.pdf

¹⁵ Fonte: <https://www.canalrural.com.br/agricultura/deficit-armazenagem-graos-chega-1185-milhoes-toneladas/>

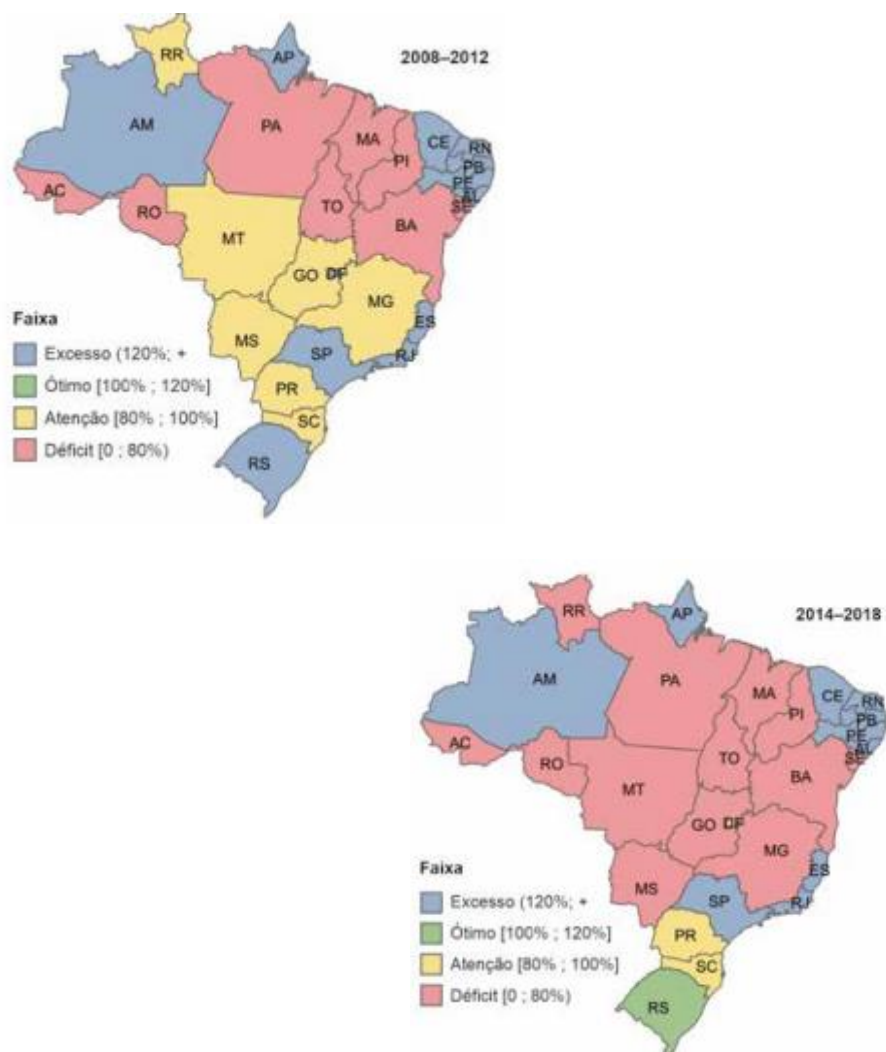
¹⁶ Fonte: <https://agro.estadao.com.br/summit-agro/quais-sao-os-riscos-do-deficit-de-armazenagem-no-brasil>

Outro aspecto marcante nessa problemática é a forte heterogeneidade regional na oferta de infraestrutura. Segundo a CONAB, as regiões Sul e Centro-Oeste concentram, juntas, mais de 75% da capacidade estática; destaque aos estados de MT (49,5 milhões), RS (32,7 milhões), PR (31,2 milhões) e GO (16,3 milhões). No entanto, segundo a FGV, região do Matopiba (que envolve Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia) possui apenas 8% desse total, embora já consolidada como fronteira agrícola.

Mesmo o MT, que lidera o ranking nacional, enfrenta déficit relevante: em 2021, segundo a Agroanalysis, o coeficiente relativo de armazenagem foi de 57,1% em 2021. Resende et al (2023)¹⁷ calcularam que o estado registrou um crescimento de 141% em sua capacidade estática de 2005 a 2021, de longe o maior percentual dentro do Centro-Oeste. Porém, sua produtividade cresceu 195% no mesmo período.

O caso do MT se aplica ao Centro-Oeste como um todo, forte *player* no setor de grãos (mais detalhes no próximo tópico). A região sofreu a maior deterioração na sua capacidade relativa nos últimos anos, dentre todas as regiões do país, e possuía uma capacidade insuficiente de armazenagem antes de 2012, conforme o estudo da Embrapa citado acima.

Faixas do quociente de capacidade útil da armazenagem de grãos no Brasil e a produção agrícola por estado, para os períodos 2008-2012 e 2014-2018



Fontes: IBGE e Embrapa

¹⁷ Fonte: https://www.conferencebr.com/anais/410/paperfile/410_20231020_15-04-34_27569.pdf

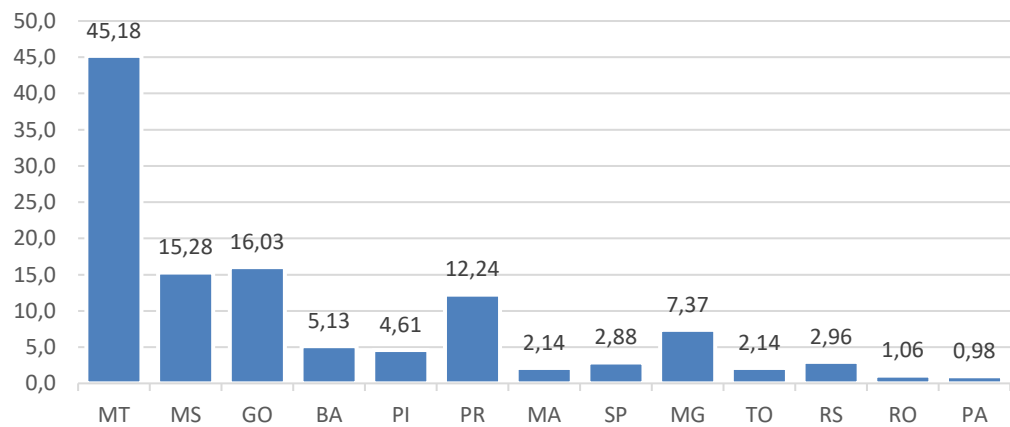
Ainda sobre a distribuição das unidades armazenadoras, outro gargalo reside no fato de que apenas 16% da capacidade estática doméstica se localiza dentro das fazendas. Este número é muito menor que em outras regiões produtoras, como nos EUA (65%), Europa (50%), Canadá (85%) e Argentina (40%)¹⁸. A alta concentração da estrutura em centros urbanos, distritos industriais e portos encarece a logística e impede que o produtor comercialize sua produção em outros momentos do ano, a cotações talvez mais favoráveis.

A constatação deste problema é reforçada por uma pesquisa inédita publicada pela ESALQ-LOG (Universidade de São Paulo - USP) e encomendada pela Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA)¹⁹. A pesquisa aponta que 61% dos produtores entrevistados em 2022 não possuía infraestrutura de armazenagem (sequer silo-bolsa) na propriedade. Cerca de 25,9% deste total desconhecia as atuais linhas de crédito para armazenagem, mas 72,7% destes afirmaram que investiriam em infraestrutura do tipo caso obtivessem crédito a juros atrativos.

Dentre os produtores entrevistados que dispõem de infraestrutura, cerca de 24,1% não reportou perda (quebra técnica) média na propriedade. Um dado interessante é que 40,8% deles registraram um ganho econômico médio entre 6% e 20% nas últimas três safras com o uso da armazenagem na fazenda, comparado ao preço médio na época da colheita. No Centro-Oeste, este percentual de ganho foi de 51,6%. Esse gap na armazenagem agrícola tende a aumentar nos anos seguintes, caso não haja grandes mudanças. Segundo um estudo da Câmara Temática de Infraestrutura e Logística (CTLOG) publicado em 2021²⁰, que analisa os cenários para a logística agrícola, o déficit estimado nas culturas de arroz, milho e soja é de 140 milhões de toneladas para 2030.

Das 50 microrregiões brasileiras com o maior déficit de capacidade estática em toneladas projetado para 2030, 22 estão no Centro-Oeste (concentra 8 das 10 primeiras no ranking). Destas, metade está localizada no MT, com destaque às microrregiões de Alto Teles Pires (11,1 milhões de déficit), Parecis (6,5 milhões) e Sinop (4,8 milhões). Para o caso goiano, enfatizamos que a microrregião Sudoeste tem um déficit projetado de 7,9 milhões de toneladas.

Déficit de armazenagem projetado (em milhões de toneladas) para as culturas de arroz, milho e soja em 2030, por estado – top 50 municípios com maior déficit



Fonte: CTLOG

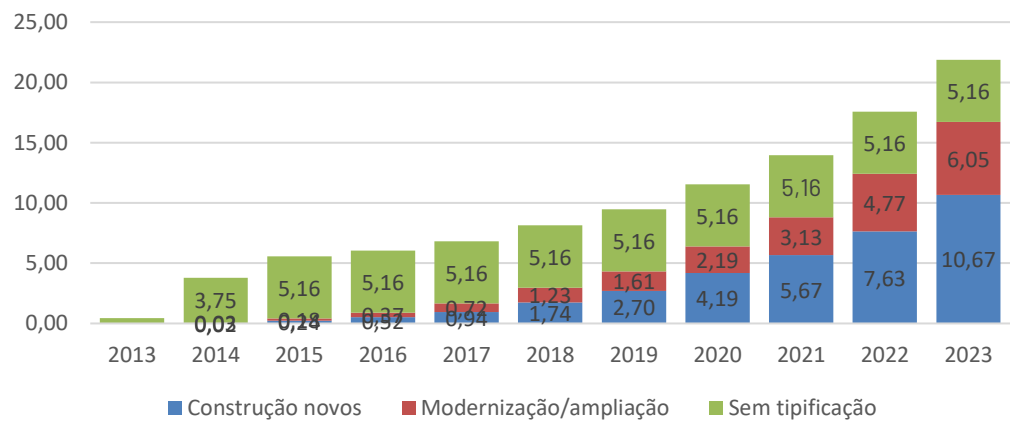
Como mencionado anteriormente, o crédito é um gargalo que atrapalha a expansão acelerada da capacidade estática. De acordo com a Abimaq, o investimento anual com armazenagem deveria ser de cerca de R\$ 15 bilhões, apenas para equacionar o crescimento da produção agrícola nacional.

¹⁸ Fontes: <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/camaras-setoriais-tematicas/documentos/camaras-tematicas/infraestrutura-e-logistica/2023/87a-ro-08-02-2023/apres-conab-ctlog-fev-2023.pdf> e <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4eecf609-719e-4c7f-971f-b02a8a05c7b1/357fd5ef-cdf8-b8ac-9643-1bd55a6a827b?origin=1>
¹⁹ Fonte: https://www.cnabrazil.org.br/storage/arquivos/Relato_rio-Armazenagem-_PARTE01_CAP-01-AO-05_compressed-1.pdf
²⁰ Fonte: <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/camaras-setoriais-tematicas/documentos/camaras-tematicas/infraestrutura-e-logistica/2021/77ro/ctlog-gt-armazenagem-abril-2021-versao06abril2021.pdf>

Para comparação, o Plano Safra 2023/2024 possui uma dotação de R\$ 6,6 bilhões para armazenagem em 2023/2024, por meio da linha Programa para Construção e Ampliação de Armazéns (PCA). Esta modalidade oferece recursos a uma taxa pré-fixada de 7% a.a. para unidades com capacidade de até 6 mil toneladas e a 8,5% a.a. para unidades acima desse nível, com financiamento limitado a R\$ 50 milhões quando o objetivo for a armazenagem de grãos.

O volume de concessão de crédito pelo PCA, seja para construção de novos armazéns ou para modernização/ampliação de armazéns existentes, atingiu quase R\$ 22,2 bilhões desde 2013, início da série histórica. O crédito para investimento na construção de novos armazéns recebeu a maior destinação de recursos (63,8%) no período, dentre as operações que possuem alguma tipificação na base da Matriz de Dados do Crédito Rural (MDCR-Banco Central)²¹.

Concessão acumulada de crédito (em R\$ bilhões) para investimento sob o PCA, por subprograma



Fonte: Banco Central

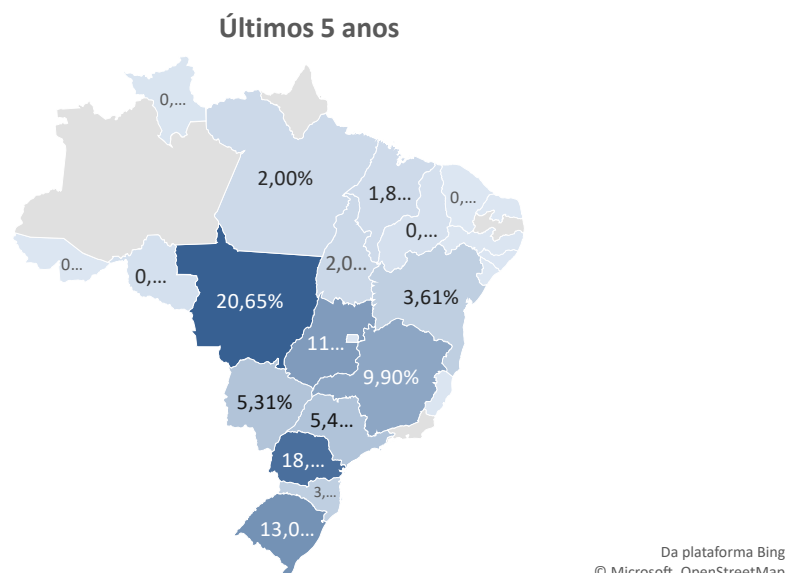
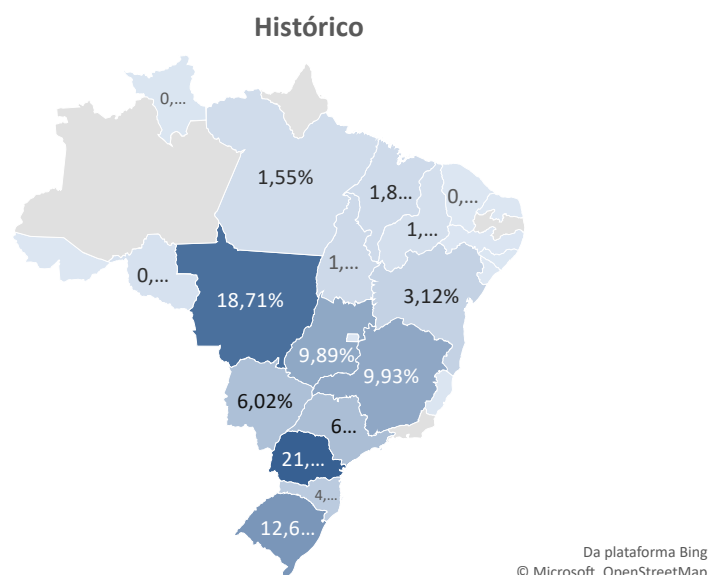
A distribuição do crédito por estado traz alguns padrões interessantes. Considerando os dados desde 2013, 38,1% do volume total de crédito para armazenagem foi destinado à região Sul, sendo o PR (21,2%) o maior beneficiado. A região Centro-Oeste recebeu 34,7% do total de concessões, sobretudo no MT (18,7%), segundo maior receptor de crédito.

Entretanto, nos últimos 5 anos, o Centro-Oeste vem comandando as concessões pelo PCA. Isto sugere uma mudança de foco a fim de atender o “motor” do país na produção de grãos e cujo déficit na armazenagem é mais gritante, como discutido acima. Inclusive, o MT ultrapassou o PR e tem sido desde então o estado onde se concentra o maior volume de operações, com 20,7% do total, ante 18,3% do estado sulista.

Essa predominância recente do Centro-Oeste se evidencia quando consideramos apenas o crédito focado na construção de novas unidades: a região concentra pouco mais de 42% das operações (cerca de R\$ 3,83 bilhões) nos últimos 5 anos, em que o MT concentra quase 24,3% do total nacional. Ou seja, mesmo que falte muito para conter o déficit, grande parcela do delta de capacidade estática vem sendo instalada na região.

Distribuição das concessões de crédito para investimento pelo PCA, por estado

²¹ Fonte: <https://olinda.bcb.gov.br/olinda/servico/SICOR/versao/v2/aplicacao#!recursos>



Fonte: Banco Central

O déficit logístico não deve ser resolvido no ritmo adequado apenas por recursos públicos, sobretudo no cenário de arrocho nas contas públicas nos últimos anos. Portanto, fatores como os recentes avanços regulatórios e o crescimento dos fundos imobiliários (mais detalhes a seguir) dão ao capital privado um maior espaço para atacar essas lacunas e alavancar ainda mais o agro brasileiro.

Outro desafio importante está em massificar a irrigação por pivô central nas lavouras. Segundo um estudo da Agência Nacional de Águas²² (ANA), com dados da FAO, o Brasil é o país com a sexta maior área equipada para irrigação, cerca de 8,2 milhões de hectares. Considerando que a área agrícola total no país é de 61,04 milhões de hectares, segundo levantamento do MapBiomas²³, a área irrigada é de cerca de 13,4% do total. China e Índia lideram o *ranking* global, cada uma com cerca de 70 milhões de hectares irrigados (o continente asiático tem uma área equipada para irrigação de mais de 230 milhões de hectares), seguidos pelos EUA (26,7 milhões), Paquistão (20,0 milhões) e Irã (8,7 milhões).

A irrigação no Brasil é bastante modesta se comparada ao seu imenso potencial físico-hídrico (55,8 milhões

²² Fonte: https://biblioteca.ana.gov.br/asp/download.asp?codigo=148256&tipo_midia=2&iIndexSrv=1&iUsuario=0&obra=88090&tipo=1&iBanner=0&iIdioma=0

²³ Fonte: <https://brasil.mapbiomas.org/2023/10/06/area-de-agropecuaria-no-brasil-cresceu-50-nos-ultimos-38-anos/>

de hectares, o que se traduz em um potencial efetivo de 13 milhões de hectares, conforme levantamento da ANA) e ao conjunto de fatores climáticos favoráveis. Este é um panorama oposto ao observado nos demais líderes, que, de forma geral, estão relativamente mais próximos do esgotamento de seu potencial hídrico. Isto coloca o Brasil em um contexto de grandes oportunidades de investimento.

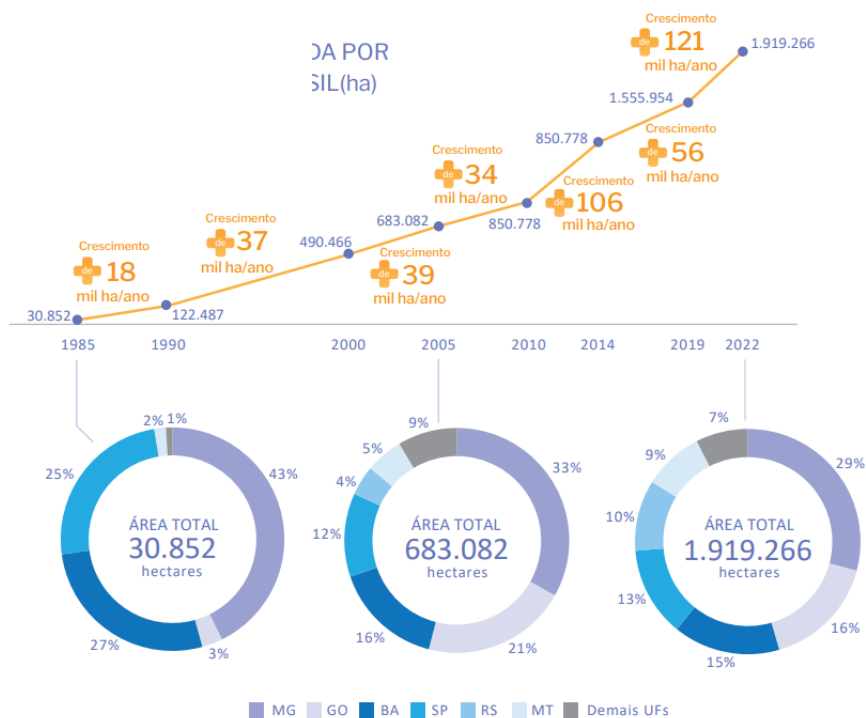
Os incrementos de área irrigada no país têm sido robustos e vêm se intensificando nos últimos anos. Neste caso, podemos mencionar alguns motivos: (i) a expansão da agricultura em locais com clima menos favorável e maior déficit hídrico; (ii) estímulos governamentais; e (iii) benefícios observados na prática com a irrigação, dentre elas, a queda do custo unitário e o aumento de produtividade (cerca de 2 (duas) vezes maior do que na cultura de sequeiro a depender da cultura).

Segundo outro levantamento da ANA²⁴, na última década o Brasil experimentou uma expansão anual de 200 mil hectares de área irrigada, o maior ritmo já reportado até então. Cerca de metade dessa expansão vem dos pivôs centrais, que têm sido um dos principais motores de expansão da irrigação no Brasil, tendência esta que deve continuar.

Este método recebe o foco em nossa tese de investimentos por sua versatilidade (pode atender a um *range* maior de culturas agrícolas e de modo mais eficaz do que outros tipos, como gotejamento e aspersão) e por sua forte aceitação no mercado. Portanto, vale concentrar nossa análise neste método.

O Brasil possuía 30,8 mil pontos de pivôs centrais em 2022, ocupando uma área equipada total de 1,92 milhão de hectares. Trata-se de um incremento de 370 mil hectares (+24%) em relação a 2019 e de mais de 1 milhão de hectares (+225%) ante o total em 2010. No período desde 2010, houve uma alta anual de 80,6 mil hectares de irrigação por pivô, mas estamos em uma trajetória de aceleração, pois de 2019 para cá esse delta é de 121 mil hectares/ano.

Evolução da área equipada por pivôs centrais no Brasil (em hectares) e sua distribuição por estados



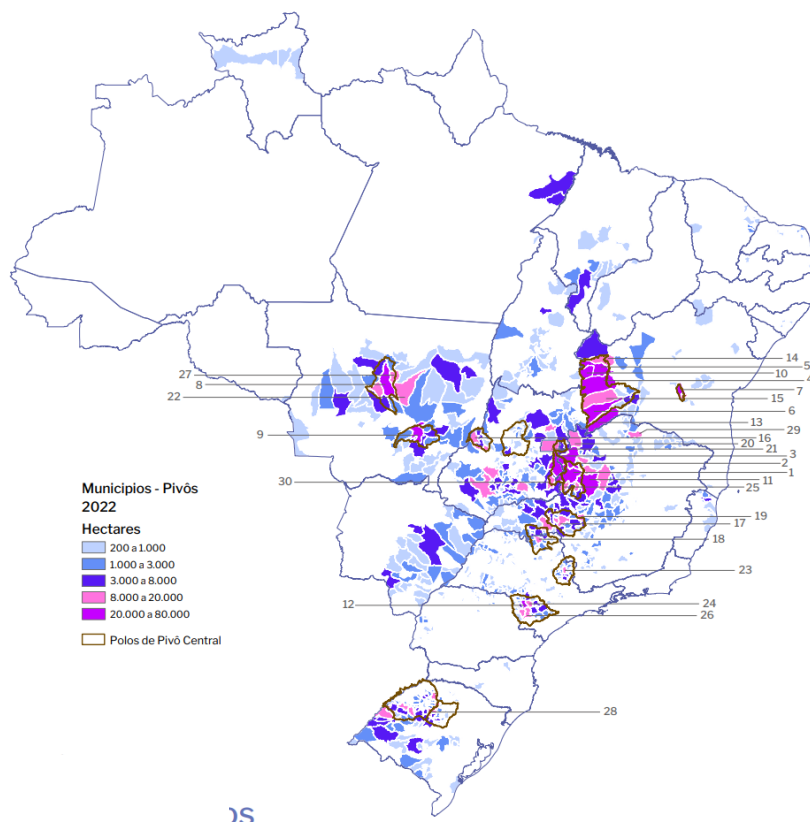
Fonte: ANA

A disposição de pivôs centrais é bastante concentrada. Seis estados detêm aproximadamente 92,5% da

²⁴ Fonte: https://metadados.snirh.gov.br/geonetwork/srv/api/records/ac9b36cd-88fc-4211-911a-741b5f290c00/attachments/ANA_Boletim_SNIRH_4_PivosCentrais_web.pdf

área equipada do país: MG (29,2%), GO (16,3%), BA (15,3%), SP (12,9%), RS (10,2%) e MT (8,6%). Os 30 municípios líderes concentram 41,2% da área equipada, sendo que 16 deles estão em MG ou BA. Paracatu (79,9 mil), Unaí (72,7 mil) e Cristalina (65,7 mil) são os *top 3*.

Área equipada de pivôs centrais em 2022 (em hectares), nos principais municípios



Fonte: ANA

Como os polos voltados para pivô central são predominantemente usados para culturas temporárias de grãos, há um padrão sazonal bem marcante e dinâmico a depender do uso dos pivôs ao longo da(s) safra(s) e dos padrões climáticos e de mercado. É comum utilizar os pivôs em pouco mais de duas safras por ano, mas há alguns comportamentos regionais próprios.

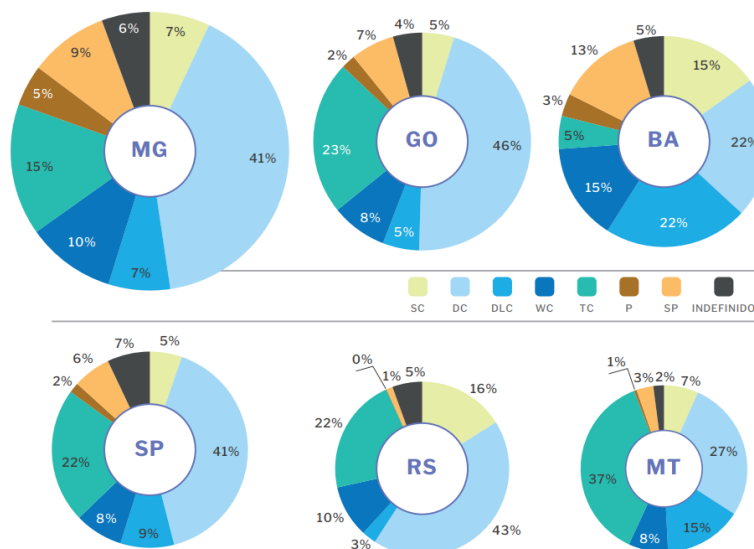
A sazonalidade e a ociosidade no uso da água são mais evidentes no uso dos pivôs. De acordo com a ANA, taxas de ocupação maiores são vistas nos meses de maior incidência de chuvas, ou seja, de menor necessidade de acionamento dos pivôs.

Há uma maior demanda hídrica na safrinha, pois o período alia altas taxas de ocupação (entre 70% e 80%) da área equipada e maior necessidade de irrigação por hectare, pois as chuvas estão mais fracas. Na terceira safra, que costuma ocorrer no período mais seco, a taxa de ocupação dos pivôs costuma cair drasticamente (entre 30% e 40%). No entanto, a lâmina de água demandada por hectare atinge níveis elevados.

Na safra 2021/2022, por exemplo, cerca de 56,5% da área ocupada pelos pivôs trabalhou com safra dupla, sendo que 37,2% do total se deu no padrão safra-safrinha, e 18,2% do total trabalhou com o padrão de safra tripla.

Dentre os estados líderes no uso de pivôs, o padrão safra-safrinha na irrigação é mais evidente nos estados de GO (46% da área total de pivô), RS (43%), MG e SP (ambos com 41%). No estado da BA, a maior proporção de pivôs está aliada a ciclos de apenas uma safra ou de safra dupla-longa, especialmente para o algodão. Por fim, 37% da área ocupada no MT tem foco na safra tripla.

Dinâmica de uso de pivôs, por tipo de arranjo de safra, nos principais estados – ciclo 2021/2022



Fonte: ANA

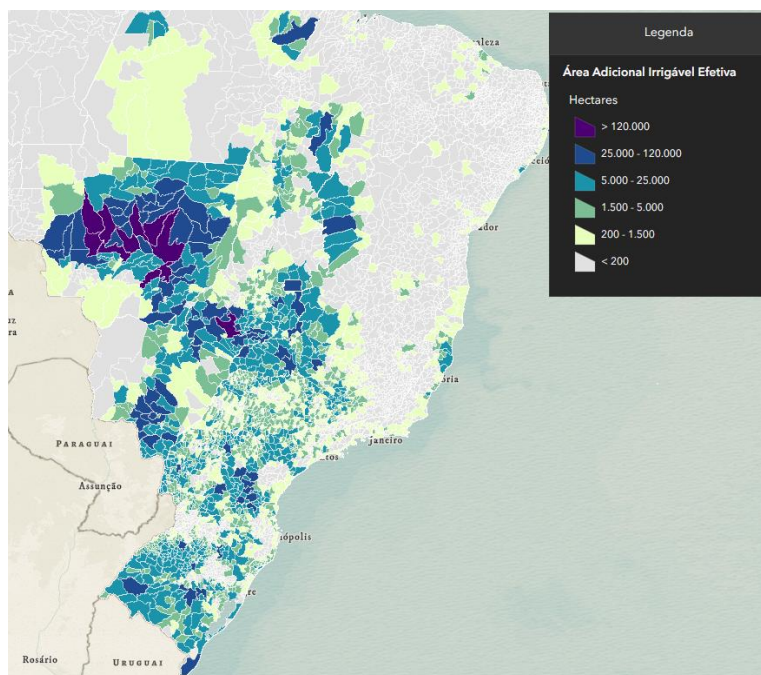
Quando analisamos os atuais polos nacionais de irrigação por pivô (concentram cerca de 57% da área ocupada total de pivôs), principal fronteira da expansão atual e futura da irrigação no país, vemos que o potencial físico-hídrico estimado (total e efetivo) é muito díspar e pode ser limitado por questões conjunturais, econômicas, ambientais e de alocação de água. Alguns polos já consolidados possuem menor perspectiva de expansão de área equipada.

Neste sentido, a região Centro-Oeste contempla o maior potencial físico-hídrico efetivo, principalmente no MT, que concentra quase todos os municípios no limite superior considerado pela ANA²⁵ (potencial acima de 120 mil hectares). Não à toa, cerca de 45% da área potencial efetiva irrigável para 2040 está no Centro-Oeste; no ano de 2019, a região dispunha de 14% da área irrigada, atrás apenas da região Norte.

A microrregião de Alto Teles Pires é o polo que possui o maior potencial de expansão dos pivôs e cuja área irrigada mais cresceu nos últimos anos. Destacamos o município de Sorriso-MT, que possui área irrigada atual de 30,0 mil hectares, ante potencial de 266,1 mil. O único município no limite superior fora do MT é Rio Verde-GO, cujo potencial efetivo é de cerca de 158,5 mil hectares.

Potencial de irrigação (em hectares) nos municípios brasileiros

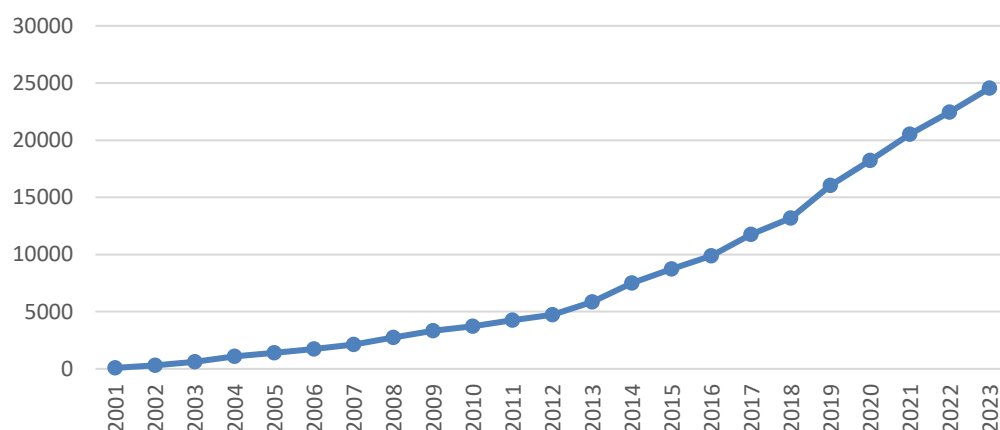
²⁵ Fonte: <https://portal1.snirh.gov.br/ana/apps/dashboards/52913dd0c7ce42e795705e295349b4a0>



Fonte: ANA

Segundo dados disponibilizados pela ANA, entre 2001 e 2023 foram emitidas mais de 24,5 mil outorgas federais de direito de uso de recursos hídricos, sendo 2,1 mil em 2023. Nos últimos 5 anos, foram feitos cerca de 2.132 pedidos por ano.

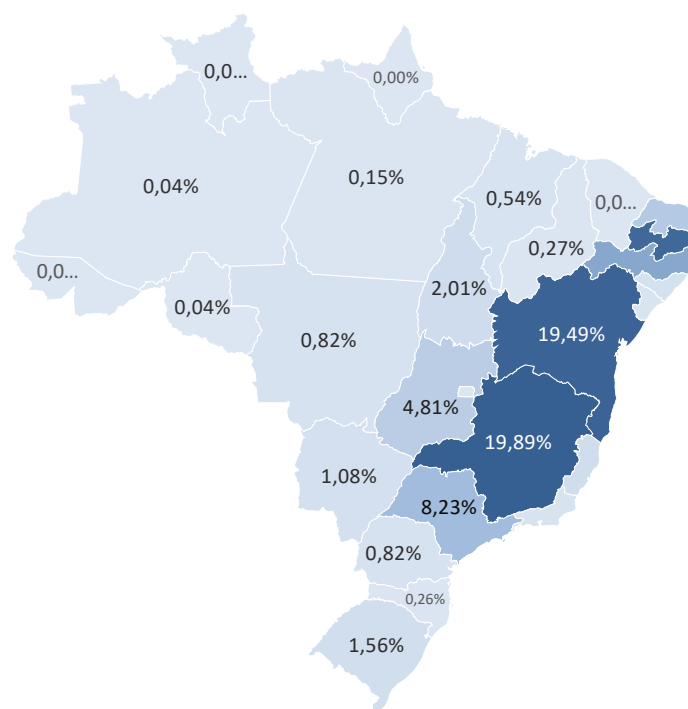
Evolução do número de outorgas de direito de uso de recursos hídricos, desde 2001



Fonte: ANA

Desse total, metade dos pedidos se concentrou em MG (26%) e BA (24%) quando se olha o acumulado de toda a série histórica. No entanto, nos últimos 5 anos essa distribuição vem se tornando um pouco menos concentrada, à medida que estados como SP e PB ganham importância. Inclusive, de 2018 para cá os estados de PB e BA representaram, cada uma, quase um quinto das outorgas concedidas.

Distribuição das outorgas de direito de uso de recursos hídricos, nos últimos 5 anos



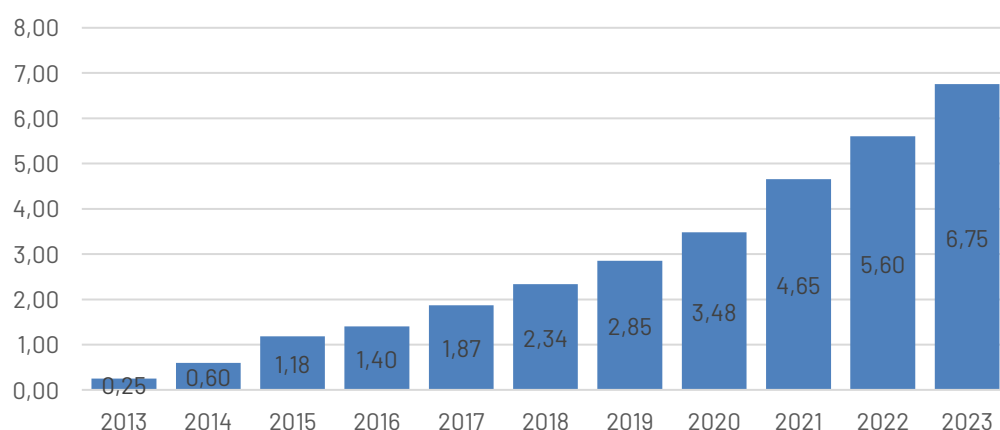
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

Fonte: ANA

Sob a perspectiva do crédito, fazemos um exercício parecido para o caso do PCA, também com base nos dados da MDCR. Desta vez falaremos do Programa de Financiamento à Agricultura Irrigada e ao Cultivo Protegido (Proirriga), linha de financiamento sob o âmbito do Plano Safra com esse intuito.

O volume de crédito para investimento dentro do Proirriga para o setor agrícola atingiu um acumulado de quase R\$ 6,75 bilhões desde 2013. Dentro do subprograma voltado à irrigação propriamente dita, este valor foi de R\$ 5,54 bilhões.

Concessão acumulada de crédito (em R\$ bilhões) para investimento sob o Proirriga



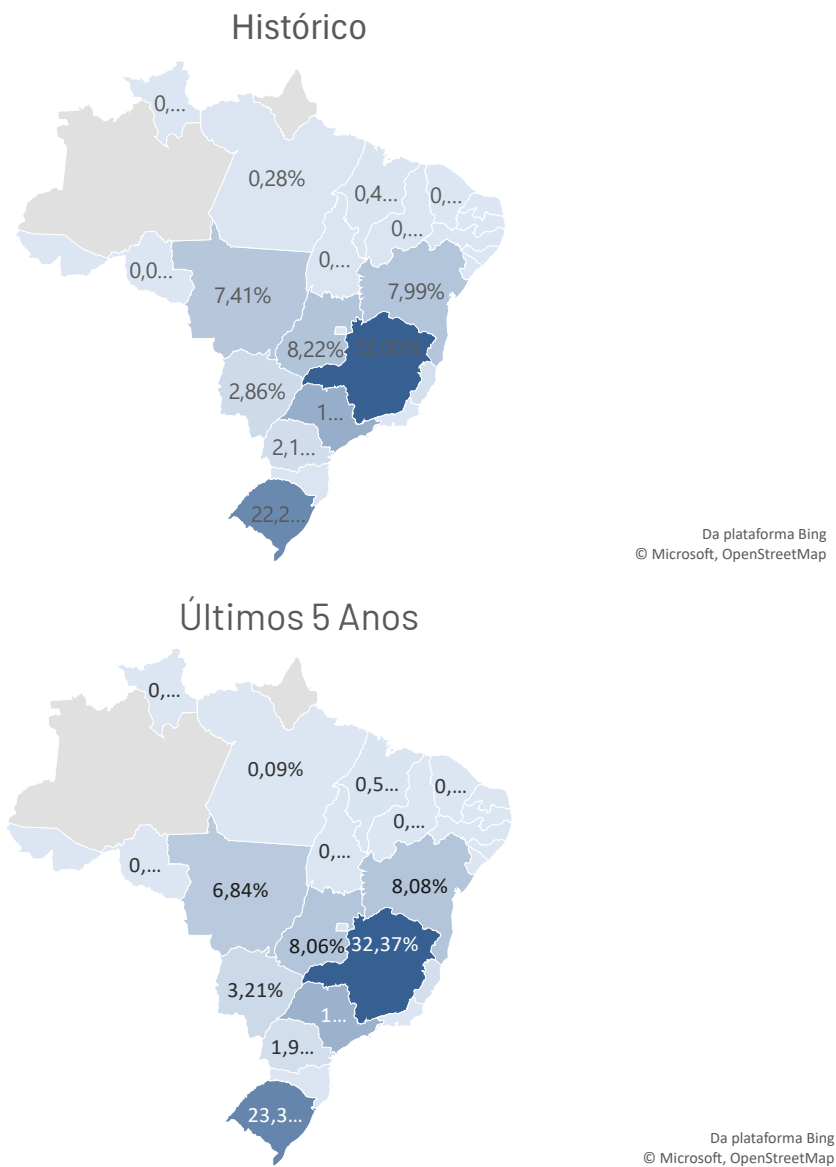
Fonte: Banco Central

Há alguns fatos curiosos em relação à distribuição dessa linha de crédito. Mais uma vez, há grande heterogeneidade na concessão desses recursos para irrigação: considerando o acumulado desde 2013, o estado de MG concentrou 32,0% do volume total de concessões, seguido pelo RS (22,3%) e SP (13,4%). Os estados de GO e MT possuem uma participação de 8,2% e 7,4%, respectivamente.

Quando olhamos os últimos 5 anos, no entanto, vemos que o MT não aumentou sua participação como no caso do PCA. Pelo contrário: a participação do estado cai para 6,84% quando analisamos o crédito concedido desde 2019.

Ou seja, para o estado que possui o maior potencial físico-hídrico efetivo para irrigação, o crédito tradicional ainda não acompanha tal peso. Mais uma vez, o crédito alternativo tem um grande espaço para gradualmente preencher esses *gaps*.

Distribuição das concessões de crédito para investimento pelo Proirriga, por estado



Fonte: Banco Central

2. Perspectivas regionais

Dada a conjunção de oportunidades conjunturais e estruturais para o Brasil, o Centro-Oeste do país se coloca como a porção com destaque dentro do setor agro.

Analisando a utilização de terras segundo o último Censo Agropecuário (IBGE)²⁶, a região apresentava em 2017 uma área total de quase 18,5 milhões de hectares destinados a lavouras permanentes ou temporárias. É o maior valor dentre todas as regiões brasileiras, superando o Sul (15,6 milhões) e o Sudeste (14,7 milhões).

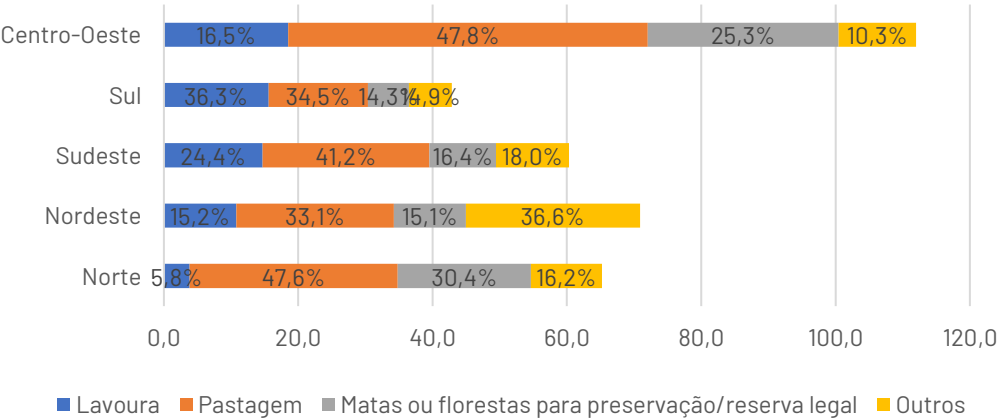
²⁶ Fonte: <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/6881>

No entanto, o dado relativo importa mais. O número para o Centro-Oeste é menor (16,5%) que nestas regiões (36,3% e 24,4% no Sul e Sudeste, respectivamente) quando se divide pela área total dos estabelecimentos agropecuários. Isto porque englobava uma enorme extensão de terras voltadas à pastagem (cerca de 53,5 milhões de hectares) e à preservação permanente/reserva legal.

A região possui elevada produtividade dentro do espaço utilizado, fator importante para a forte produção nos últimos anos. Ainda, possui condições para se consolidar como líder no setor agro à medida que o país se desenvolver na direção do uso mais eficiente não só de terras já performadas, mas também das pastagens.

Isto ocorre devido à migração da pecuária extensiva, na qual o gado é criado aberto em campo, para a intensiva, onde se fazem estruturas de confinamento do animal. Este modelo ocupa áreas menores, gerando a oportunidade para serem desenvolvidas para agricultura. Tal processo já está acontecendo e gera a necessidade de crédito para aquisição e desenvolvimento de novas terras.

Área dos estabelecimentos agropecuários (em milhões de hectares) de acordo com o uso da terra e participação na área total, por região

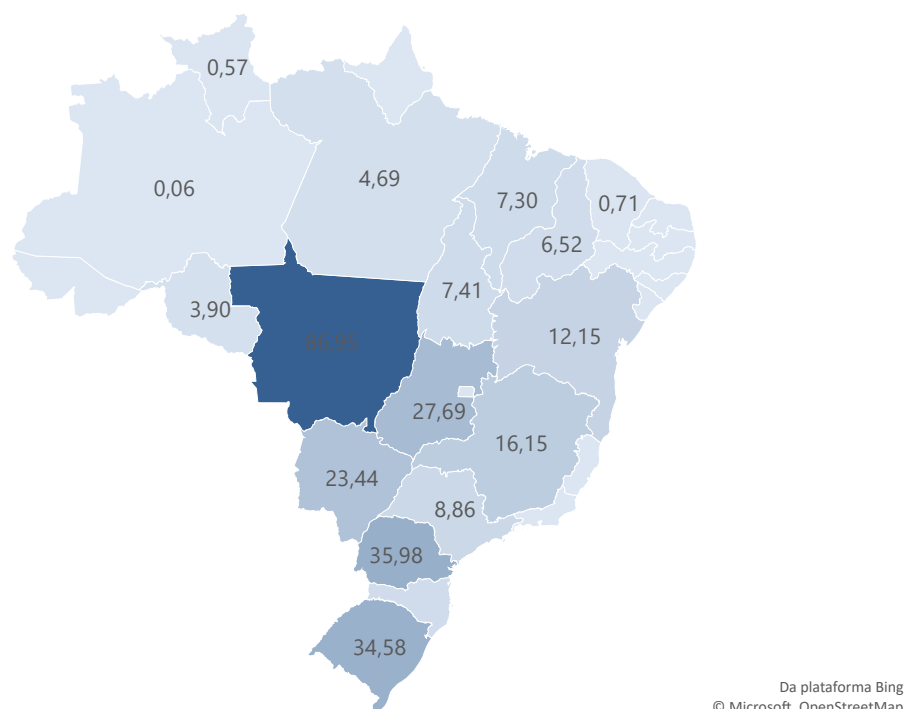


Fonte: IBGE
Segundo o último levantamento da Conab²⁷, a região deverá contribuir com pouco mais de 48,5% (aproximadamente 138,9 milhões de toneladas) da produção total de grãos no país na safra 2023/2024, enquanto a Região Sul deverá corresponder a de 26,9% do total nacional.

A presença do Centro-Oeste tende a ser ainda maior na cultura do milho, em que a região tem uma produção estimada de pouco mais de 62 milhões de toneladas, um *share* de 55,9%. Deste total, o estado de MT deve produzir quase 41,3 milhões de toneladas de milho. Para a soja, o *share* do Centro-Oeste na produção deverá ser de 45,3%, cerca de 66,4 milhões de toneladas produzidas.

Estimativa da produção (em toneladas) de grãos na safra 2022/2023, por estado

²⁷ Fonte: <https://portaldeinformacoes.conab.gov.br/downloads/arquivos/SerieHistoricaGraos.txt>



Fonte: Conab

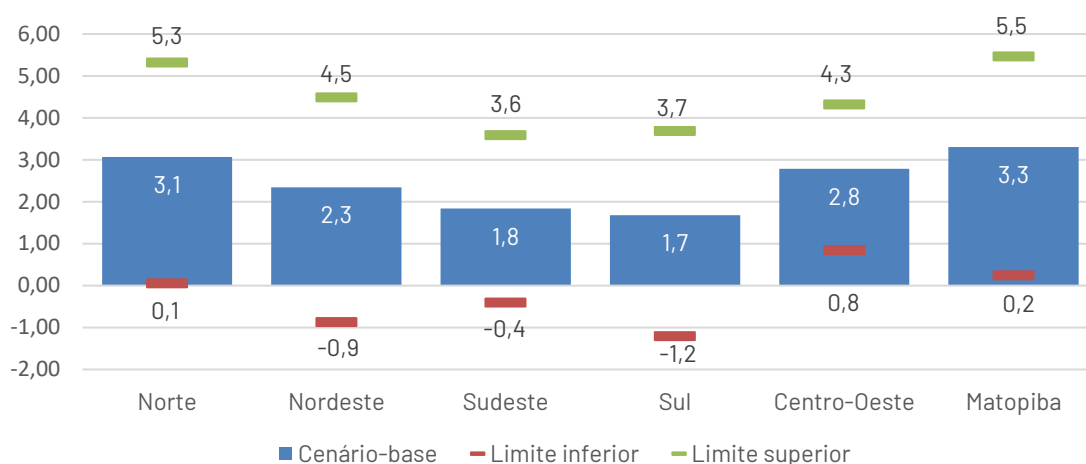
O cenário para o médio prazo é bastante positivo. Como sugerido pelo Ministério da Agricultura e Pecuária (MAPA)²⁸, o Centro-Oeste deve atingir uma produção de grãos de 202,9 milhões de toneladas na safra 2032/2033, ante 154,9 milhões na safra 2022/2023.

Isto representa um CAGR (Taxa de Crescimento Anual Composta) de 2,8% no cenário de referência do MAPA, ligeiramente abaixo da região Norte (CAGR de 3,1%), equivalente a uma expansão acumulada de 31,0%. O estudo projeta um crescimento positivo para o Centro-Oeste mesmo na projeção pessimista; é a única das cinco regiões brasileiras em que há projeções positivas em todos os cenários.

O Matopiba também é uma região em posição de destaque. O MAPA projeta um crescimento anualizado de 3,3%, com volume de 47,8 milhões de toneladas de grãos produzidos na safra 2032/2033, um crescimento acumulado de 37,1% em relação aos 34,8 milhões de toneladas registradas na safra 2022/2023. A produção de grãos crescerá 5,5% ao ano na projeção mais otimista, uma expansão de 78,3% em relação à última safra fechada.

Cenários de crescimento anual da produção de grãos (em %) para as próximas dez safras, para regiões selecionadas

²⁸ Fonte: <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/politica-agricola/todas-publicacoes-de-politica-agricola/projecoes-do-agronegocio/tabelas-gerais-projecoes-do-agronegocio-2022-2023-a-2032-2033.xlsx/view>



Fonte: MAPA

A participação do Centro-Oeste no mercado de grãos deve aumentar nos próximos 10 anos, dos atuais 49,4% para 51,9% do total brasileiro. Esta é a região onde esse ganho de importância será mais notório. Para o Matopiba, essa participação na produção nacional deve aumentar dos atuais 11,1% para 22,2% na safra 2032/2033.

Fazendo um *breakdown* para a soja e o milho, o MT continuará liderando o crescimento da produção de milho, com um CAGR de 4,0% no cenário-base, para uma produção de 69,0 milhões de toneladas na safra 2032/2033. É com folga a maior taxa dentre os estados brasileiros analisados pelo MAPA, seguida pelo TO (3,0%) e MS (2,8%). Espera-se que o estado de GO registre um crescimento anual de 2,2%, com produção estimada de 15,3 milhões de toneladas na safra citada.

Para a soja, o estado de TO tende a apresentar o maior CAGR (4,9% no cenário de referência) dentre os locais analisados, seguido pelo MA (2,9%). Os estados de MT e GO devem se manter como líderes na produção de soja, com volume projetado de 69,1 milhões e 15,3 milhões de toneladas, respectivamente. No entanto, mesmo com esse domínio do Centro-Oeste, é notável a presença dos estados do Matopiba na soja e no milho, o que reafirma nossa grande atenção por essa fronteira agrícola.

Cenários de crescimento da produção anual de milho e soja (em %) para as próximas dez safras, para estados selecionados

Milho

UF	Cenário-base	Limite superior	Limite inferior	Produção estimada (milhares/t)
BA	2,4	-2,5	5,3	4.873
GO	2,2	-1,9	4,7	15.276
MA	2,6	-1,2	5,1	4.006
MS	2,8	-1,7	5,4	15.587
MT	4,0	1,2	6,1	69.096
TO	3,0	-1,3	5,7	2.967

Soja

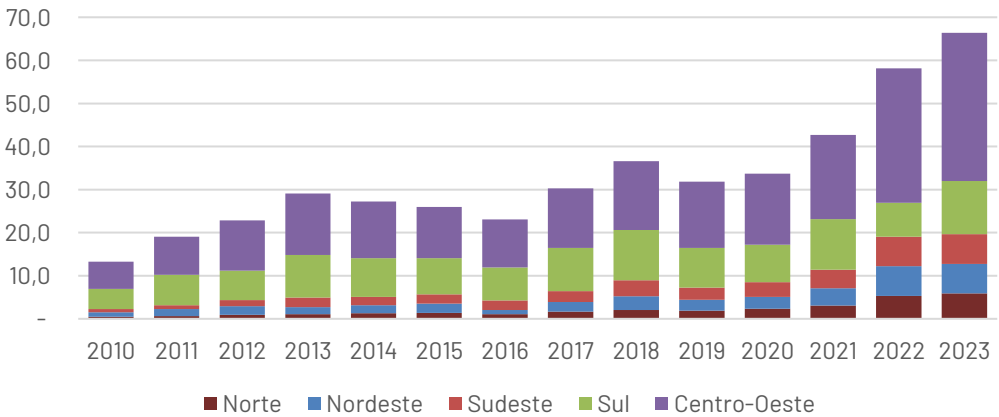
UF	Cenário-base	Limite superior	Limite inferior	Produção estimada (milhares/t)
BA	2,6	0,7	4,1	10.197
GO	2,8	0,1	4,8	23.587
MA	2,9	-1,2	5,5	5.209
MS	2,5	-0,5	4,5	16.726

MT	2,7	1,3	4,0	58.968
TO	4,9	2,9	6,4	10.197

Fonte: MAPA

Em termos de exportações, o Centro-Oeste foi o grande motor da expansão dos embarques de soja e milho nos últimos anos. A região exportou mais de US\$ 34,4 bilhões (51,8% do total) em 2023, o que corresponde a um CAGR de 12,9% desde 2010, segundo estatísticas da Secex²⁹.

Volume exportado de soja e milho (em US\$ bilhões, FOB), por região

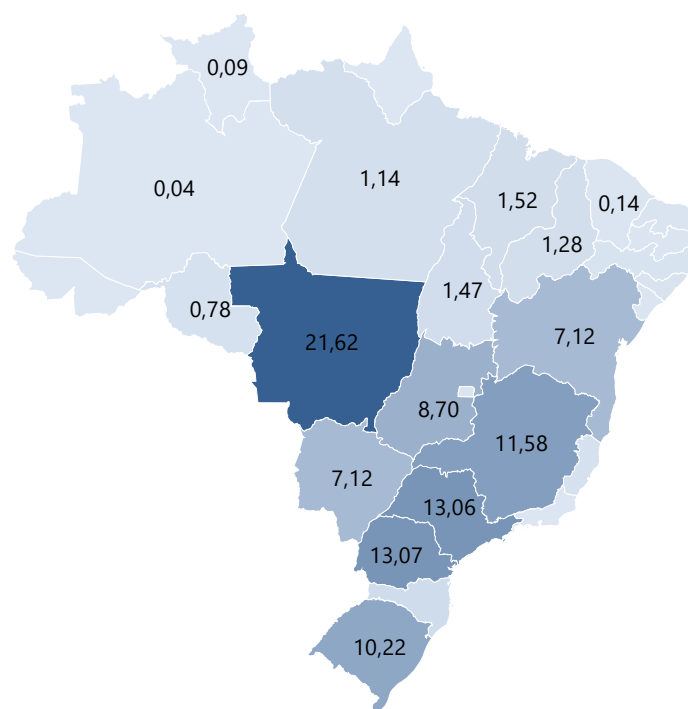


Fonte: Secex

Isso sugere uma forte demanda pelos principais insumos agrícolas. De acordo com dados do referido Censo Agropecuário trazidos a preços de 2023, os produtores do Centro-Oeste consumiram mais de R\$ 37,7 bilhões (36,4% do consumo nacional) em adubos e corretivos, sementes e mudas certificadas e defensivos agrícolas naquele ano, com exceção da agricultura familiar. O estado do MT correspondeu a R\$ 21,6 bilhões, cerca de 20,9% do total nacional.

Consumo de insumos agrícolas (em R\$ bilhões) a preços de 2023, por estado

²⁹ Fonte: <http://comexstat.mdic.gov.br/pt/geral>



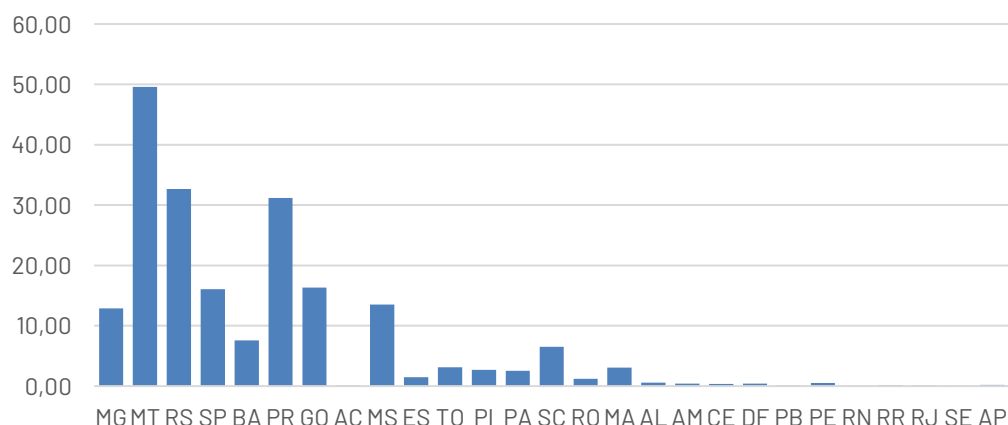
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

Fonte: IBGE

Apesar dos desafios listados no tópico anterior, o Centro-Oeste é mais intensivo que as demais regiões em termos capacidade de armazenamento para a produção agro. Segundo dados da Conab³⁰, a região possui mais de 4,6 mil silos e armazéns voltados à produção agropecuária. O número apenas não é maior do que na região Sul, que conta com 8,2 mil unidades.

No entanto, a liderança do Centro-Oeste é notável ao considerarmos a capacidade útil instalada. A região abrange um volume instalado de 79,8 milhões de toneladas para armazenagem, ao passo que o Sul dispõe de cerca de 70,4 milhões. O estado de MT possui quase 49,6 milhões de toneladas (26,0% do total nacional), o que corresponde a 62,1% da capacidade estática do Centro-Oeste.

Número e capacidade útil instalada de unidades armazenadoras voltadas à produção agropecuária (em milhões de toneladas), por UF



Fonte: Conab

Diante disso, o Centro-Oeste e o Matopiba são os grandes focos de prospecção municipal ativa para

³⁰ Fonte: <https://portaldeinformacoes.conab.gov.br/downloads/arquivos/ArmazensCadastrados.txt>

operações de crédito agro, especialmente o MT, que abrange 13 das 20 principais cidades dentro de nosso *rating* proprietário. Observando os top 50 municípios-foco do mesmo *rating* e pela ótica regional, 35 deles estão no Centro-Oeste, reafirmando a robustez de nossa metodologia de análise e de nosso perfil de atuação dentro da tese de investimento.

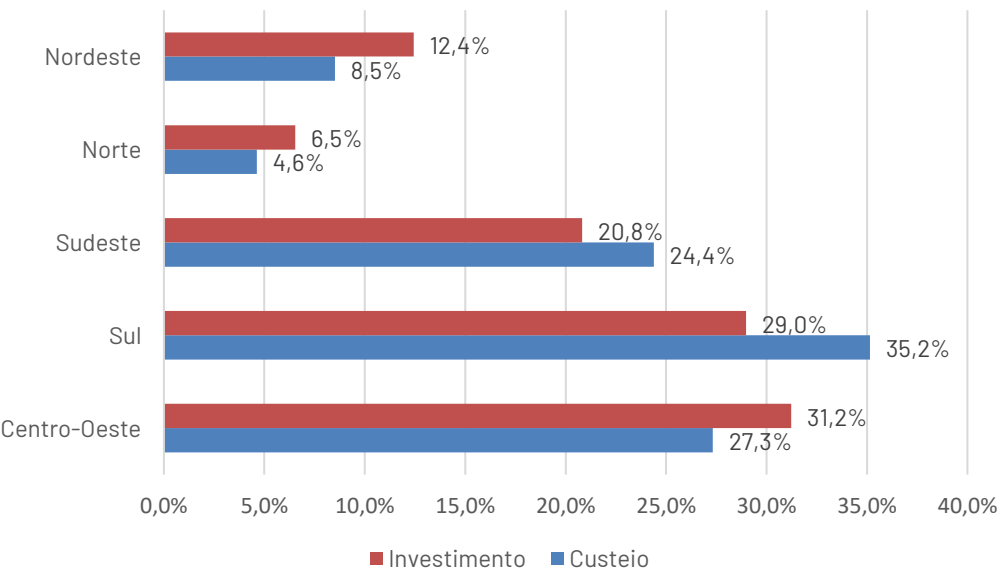
3. Crédito ao setor agropecuário

Segundo dados do Banco Central³¹, a concessão total de crédito foi de R\$ 285,4 bilhões em 2023, considerando todas as modalidades: custeio, investimento, industrialização e comercialização. Deste total, R\$ 149,0 bilhões (52,2% do total) foram destinadas ao custeio da produção, e R\$ 66,9 bilhões (23,4%) se voltaram ao investimento, considerando todas as linhas de financiamento.

Em linha com a contextualização feita nos tópicos anteriores, a região Sul ainda detém a maior parcela do crédito concedido no mercado agrícola. De 2019 a 2023, cerca de 34,7% do volume de operações foi destinado à região, ante 27,5% voltados ao Centro-Oeste. A liderança do Sul se repete quando consideramos apenas o crédito para custeio.

No entanto, o Centro-Oeste apresenta um peso ligeiramente maior que a região Sul no crédito para investimento, com 31,2% do volume de financiamentos no período considerado. Mais uma vez, isto reforça a presença do Centro-Oeste como o foco da expansão do agro e como o crédito gradualmente vem ganhando mais espaço na região.

Participação na concessão de crédito agrícola para custeio e investimento, no período 2019-2023, por região

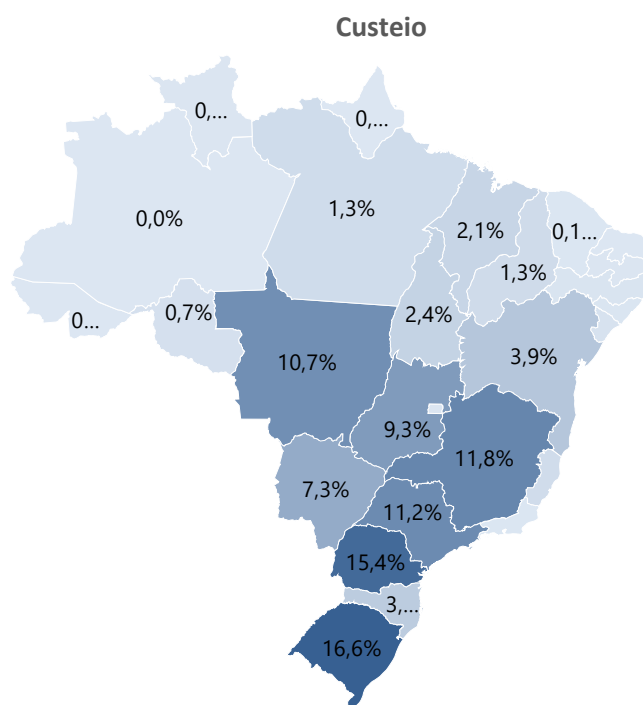


Fonte: Banco Central

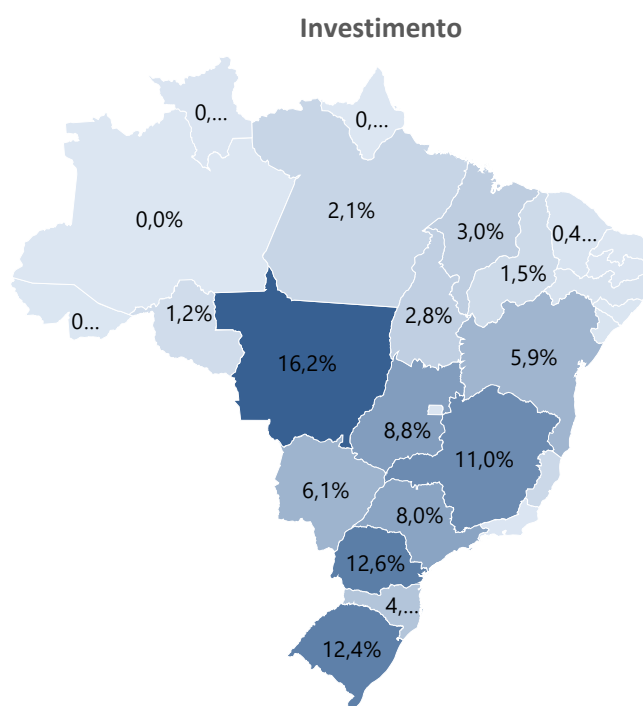
Pensando no investimento, o MT desponta como líder (16,2% do volume no país) na vazão desses recursos e corrobora nossa tese sobre a potencialidade do estado no setor. Para o crédito voltado ao custeio, os estados de RS (16,6%) e PR (15,4%) dominam as concessões nos últimos anos.

Participação na concessão de crédito agrícola para custeio e investimento, para o período 2019-2023, por UF

³¹ Fonte: <https://olinda.bcb.gov.br/olinda/servico/SICOR/versao/v2/aplicacao#!recursos>



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

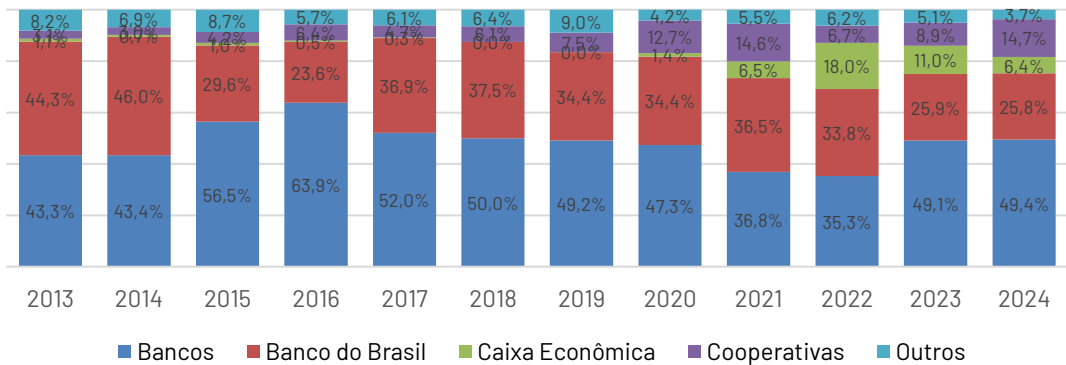
Fonte: Banco Central

O crédito para investimento fornece algumas tendências interessantes ao se olhar o tipo de instituição cedente do crédito. Os bancos tradicionais (múltiplos, comerciais e de investimento) são responsáveis por quase a metade das concessões, mas esta participação vem caindo desde 2016. O Banco do Brasil se manteve na segunda posição durante o horizonte temporal disponível, mas nos últimos anos essa concentração tem se diluído ligeiramente.

O Banco do Brasil está diminuindo sua presença à medida que outros instrumentos financeiros se tornam mais comuns aos produtores rurais e pequenas empresas. Dessa forma, o *market share* se desloca para os bancos tradicionais e para a expansão das cooperativas de crédito.

Outro veículo que está ganhando volume nas participações em investimento são os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), como será discutido à frente. Estes foram constituídos a partir de 2021 e têm em grande parte o objetivo de financiar investimentos de prazos mais longos que os habituais participantes tradicionais.

Participação no crédito para investimento, por tipo de instituição financeira



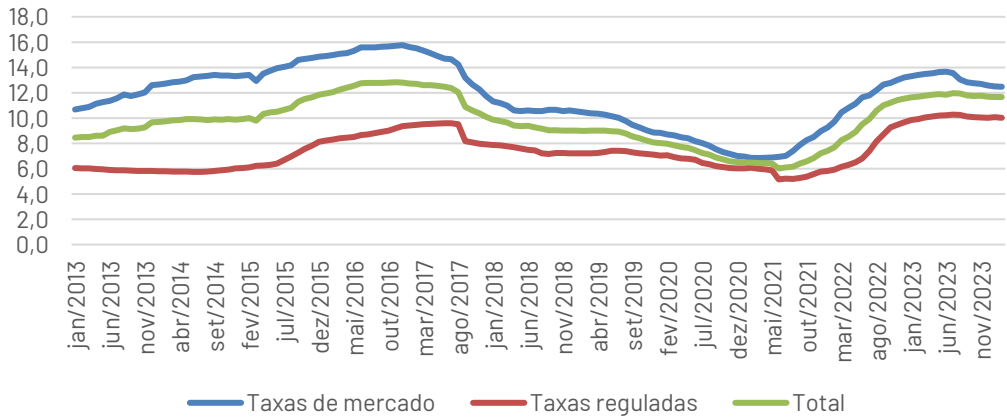
Observação: a categoria “Outros” inclui as agências de fomento, o BNDES e os demais bancos de desenvolvimento, e as sociedades de crédito, financiamento e investimento / Fonte: Banco Central

O cenário de aperto nas condições financeiras e de restrições fiscais do governo evidencia a necessidade de amadurecimento do mercado de crédito brasileiro em direção ao *funding* alternativo.

O custo de acesso ao crédito rural continua em níveis parecidos ao pico do ciclo de alta da taxa Selic, quando os juros atingiram um pico de 13,75% ao ano. O custo médio das concessões de crédito rural para pessoa jurídica está acima dos 11,0% anuais desde setembro de 2022; estes são os maiores níveis desde 2017. Mesmo o crédito subsidiado, menos sujeito às variações de mercado do que as demais modalidades, registra taxas de dois dígitos.

Assim, os juros do crédito agrícola têm reagido pouco ao ciclo de cortes de juros. Ainda, diante das dúvidas com o início de cortes de juros nos EUA, da escalada das tensões geopolíticas no Oriente Médio e da deterioração da dinâmica presente e prospectiva para a inflação (principalmente a de serviços subjacentes), pode levar um tempo para que as taxas voltem a ficar tão atrativas como antes.

Indicador de Custo do Crédito (% ao ano) para o crédito rural, por segmento



Fonte: Banco Central³²

³² Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/>

Anunciado em meados do ano passado (2023), o Plano Safra para o período 2023/2024 previu uma dotação de aproximadamente R\$ 364,2 bilhões voltados ao crédito empresarial, seja para custeio, comercialização ou investimento, dos quais R\$ 255,7 bilhões foram aplicados até fevereiro deste ano. Incluindo o Pronaf (apoio à agricultura familiar), o volume total foi de R\$ 435,8 bilhões para os produtores.

Foi um aumento de 26,8% em relação ao volume de recursos empresariais proposto no plano 2022/2023, cerca de R\$ 287,2 bilhões. As taxas de juros das linhas de financiamento não sofreram alteração em relação a 2022/2023.

A tabela abaixo mostra as taxas para as linhas voltadas a investimento. Para custeio e comercialização, as taxas são de 8% para pequenos e médios produtores e de 12% para os demais.

Taxas anuais de juros das linhas de crédito no âmbito do Plano Safra

Programa	Recursos programados (R\$ bilhões)	Limite de cred./ Beneficiário	Prazo máx. (anos)	Carência máx. (Anos)	Tx. de juros de até (% a.a.)
Juros Controlados Equalizados					
Moderfrota	9.49	85%	7	14 meses	12,5
Moderfrota Pronamp	2.37	100%	7	14 meses	10,5
Moderagro	2.85	R\$ 880 mil/2.64 milhões**	10	2	10,5
Proirriga	2.37	R\$ 3,3/9,9** milhões	10	2	10,5
RenovAgro Demais	4.75	R\$ 5 milhões	12	8	8,5
RenovAgro Ambiental	0.28				7,0
RenovAgro Recuperação/ Conversão	1.90				7,0
PCA	3.80	R\$ 25/50 milhões*	12	2	8,5
PCA Até 6.000 toneladas	2.85	R\$ 50 milhões	12	2	7,0
Inovagro	3.80	R\$ 1,3/3,9** milhões	10	2	10,5
Prodecoop	1.90	R\$ 150 milhões	10	2	11,5
Procap Agro (Giro)	0.95	R\$ 65 milhões	2	6 meses	11,5
Pronamp (inclusive 6-2)	9.27	R\$ 600 mil	8	3	8,0
Investimento Empresarial	2.37	R\$ 1 milhão	12	3	10,5
Juros Controlados não Equalizados (exclusive Pronamp)	12,15	Diversos	Diversos	Diversos	Diversos
Juros Livres	31	Negociação	Livre	Livre	Livre

Fonte: SPA-MAPA

O desafio em equilibrar a dotação de crédito para financiamento e a demanda do setor agrícola por recursos tem sido grande nos últimos anos, dadas as questões estruturais comentadas acima. Provavelmente, será uma discussão latente na próxima edição do Plano Safra.

A CNA apresentou no dia 24 de abril ao MAPA uma série de propostas do setor produtivo para o Plano Safra 2024/2025³³. A principal demanda é aumentar para R\$ 570 bilhões a dotação do plano, 30,8% a mais do que em 2023/2024, sendo R\$ 359 bilhões para custeio e comercialização (31,9% de alta) e R\$ 111 bilhões para investimento (20,5% a mais).

Para o crédito, a CNA chama a atenção para a redução no volume de subvenção às operações de crédito (OOC), unidade orçamentária responsáveis às políticas de fomento ao agro e outros setores. Para o agro, o OOC é utilizado para a subvenção ao seguro rural (PSR) e à equalização das taxas de juros (o governo subsidia a parte do pagamento da taxa do financiamento) para a agricultura familiar.

³³ Fonte: <https://www.cnabrazil.org.br/noticias/cna-entrega-propostas-para-o-plano-agricola-e-pecuario-2024-2025#:~:text=Disponibilizar%20R%24%20570%20bilh%C3%B5es%20em,longo%20de%20toda%20a%20safra.>

Segundo o órgão, o descasamento entre o orçamento do governo e as dotações dos planos agrícolas pode gerar “insegurança para o planejamento dos investimentos” ao trazer o risco de interrupção de programas importantes aos produtores, como ocorreu nas safras 2021/2022 e 2022/2023.

O órgão espera um contexto em que as emissões de Letras de Crédito Agropecuário (LCA) se reduzam, em virtude das alterações da Resolução 5119/2024 do Conselho Monetário Nacional (CMN), que alterou os prazos mínimos de vencimento das operações e reduziu o rol de lastros passíveis do instrumento. Assim, a CNA pede o aumento da exigibilidade de aplicação no crédito rural em depósitos à vista, poupança rural e a própria LCA, bem como uma robustez maior dos programas com recursos equalizados.

Soluções como o aumento da exigibilidade sobre os recursos obrigatórios voltados ao crédito rural costumam ser mencionadas com frequência. A medida poderia gerar um risco de desgaste político com os bancos, mas opções como essa podem ser a “menos amarga” delas, segundo outro estudo da FGV Agroanalysis³⁴.

Dentre as demais medidas, a CNA recomenda que o governo suplemente em R\$ 2,1 bilhões ao PSR deste ano, elevando-a para R\$ 3 bilhões, e eleve a dotação para R\$ 4 bilhões em 2025, em razão da conjuntura de adversidades climáticas e margens apertadas dos produtores. Ainda, a CNA pede que se priorize a concessão de crédito para investimento em melhorias agrícolas, sobretudo aos pequenos e médios produtores, e a programas como o próprio PCA e Proirriga. Por fim, pedem que o governo fomente o avanço do mercado de capitais e títulos privados.

Este descompasso entre demanda e *funding* deixa uma espécie de vácuo à agricultura empresarial, segundo o Instituto Brasileiro para o Desenvolvimento do Agronegócio (IBDAgro)³⁵, o que prejudica o produtor e exige a busca por fontes mais onerosas para manter o atual pacote tecnológico e atingir níveis de produtividade satisfatórios. Com a queda recente nos preços das *commodities*, por conta da desaceleração da economia global, o serviço da dívida (em termos de produção) se eleva ainda mais.

A chamada “Lei do Agro” (13.986/2020) abriu as portas para a expansão do mercado de capitais para o *funding* agro por meio da captação de recursos em títulos como a Cédula de Produto Rural (CPR), Letra de Crédito do Agronegócio (LCA), Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio (CDCA), Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA), entre outros. Em 2021, também houve uma importante inovação no crédito agro ao se instituir os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro).

O estoque e patrimônio líquido (PL) total dos investimentos privados no agro atingiu pouco mais de R\$ 1,01 trilhão em março deste ano, segundo o Boletim de Finanças Privadas do Agro (MAPA)³⁶. Cerca de R\$ 474,7 bilhões estão concentrados nas LCAs, título cujo estoque cresceu 26% desde março do ano passado. Na atual safra, 58% das contratações foram feitas via bancos públicos, sendo o restante em bancos privados (34%) e cooperativas de crédito (8%).

Valor do estoque de títulos e do patrimônio dos Fiagro

Instrumentos	Estoque/Patrimônio mar/23 (R\$ bilhões)	Estoque/Patrimônio mar/24 (R\$ bilhões)	Variação
CPR	228,57	325,77	43%
LCA	377,74	474,72	26%
CDCA	30,28	32,59	8%
CRA	103,22	138,85	35%
Fiagro	12,20	38,09	212%

Fonte: MAPA, com base em dados da B3, CERC, CRDC, CVM e Anbima

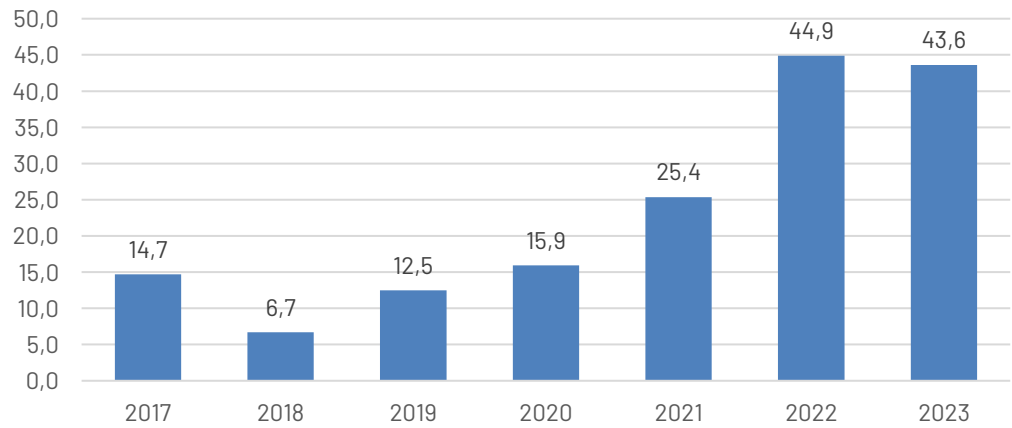
O estoque de CRAs no mercado doméstico quase dobrou se comparado aos registros de março de 2022 (R\$ 71,3 bilhões). Em termos de emissões, o ano passado começou tímido para o mercado primário, mas houve

³⁴ Fonte: <https://periodicos.fgv.br/agroanalysis/issue/view/4969/2719>
³⁵ Fonte: <https://www.canalrural.com.br/agricultura/plano-safra-agricultura-empresarial-sangrar-ibdagro/>
³⁶ Fonte: <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/politica-agricola/boletim-de-financas-privadas-do-agro>

uma recuperação a partir do segundo trimestre.

O mercado reportou uma emissão total de R\$ 43,6 bilhões no ano, leve queda de 2,6% em relação ao valor recorde emitido em 2022. O ticket médio das operações foi menos diluído, pois o número de emissões caiu de 238 para 177 em 2023.

Evolução das emissões (em R\$ bilhões) de CRA no mercado primário, desde 2017

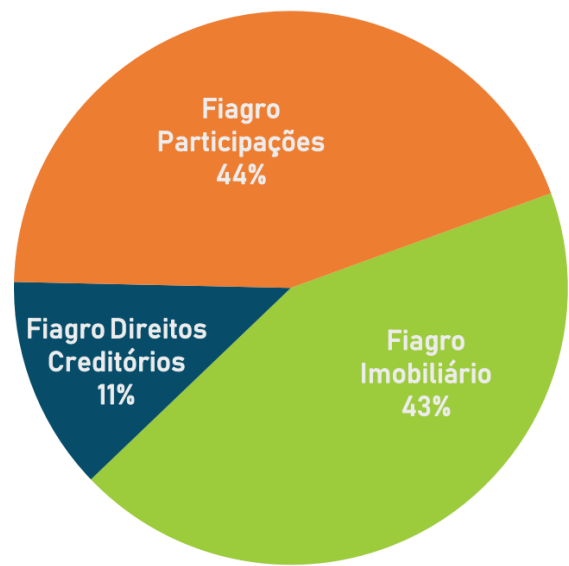


Fontes: Anbima e Uqbar³⁷

Os CRAs foram bem canalizados por meio dos investimentos nos Fiagro. Também segundo o MAPA, em março de 2024 havia cerca de 100 fundos operando normalmente no mercado. Considerando o último PL disponível, a participação por modalidade é ligeiramente maior para os Fiagro Participações (Fiagro-FIP), segmento bastante concentrado (segundo a Uqbar³⁸, os três principais fundos detêm, juntos, cerca de 98% do PL desta modalidade) e mais pobre em informações.

O Fiagro Imobiliário (Fiagro-FII) abrange cerca de 43% do PL total, nicho cujas emissões atingiram um valor total de R\$ 6,3 bilhões no ano passado, queda de 6,6% ante 2022. Por fim, os Fiagro Direitos Creditórios (Fiagro-FIDC) concentram 11% do PL; o mercado emitiu a cifra de R\$ 4,8 bilhões, valor 157,6% maior que o R\$ 1,84 bilhão registrado em 2022.

Distribuição do PL dos Fiagro, por modalidade



^{37,38} Fonte: <https://uqbar.com.br/anuarios/2024/CRs/Inicio>

Fonte: MAPA

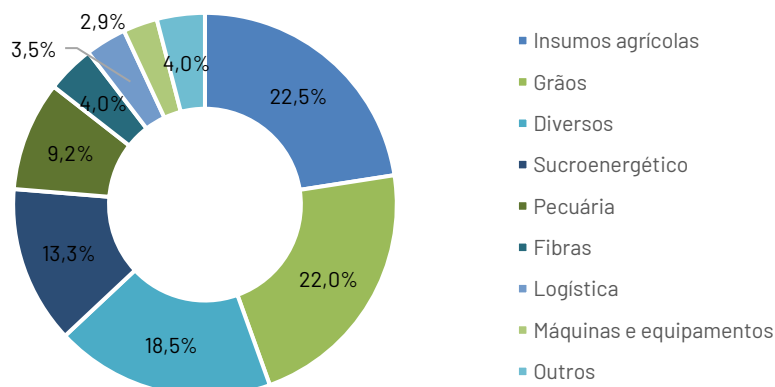
No entanto, o mercado de CRAs ainda é bem pequeno em relação ao de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Baseados nos números fechados do ano passado, disponibilizados pela Uqbar, o estoque de CRAs alcançou R\$ 120,5 bilhões, ante R\$ 163,6 bilhões dos CRIs.

A diferença se torna muito maior quando comparamos esse saldo com o peso de cada setor na economia brasileira: com base nos dados do IBGE³⁹ e nos estudos da Cepea já anteriormente aqui abordados, o mercado de CRAs representa apenas 4,67% do PIB agropecuário (R\$ 2,58 trilhões), ao passo que o de CRIs alcança 53,36% do PIB dos setores imobiliário e de construção civil (juntos, R\$ 306,6 bilhões). Ou seja, é grande o espaço para o crescimento dessa importante fonte de recursos para o agro.

Vale analisar o perfil das últimas emissões de CRAs, em que notamos uma diversificação maior em 2023 em comparação com 2022. No ano passado, os segmentos de Insumos Agrícolas e de Grãos concentraram quase 45% do número total de negócios.

O primeiro detém tradicionalmente uma importância elevada no número de operações, mas a área de Grãos vem sendo destaque por seu crescimento. Para comparação, em 2019 este nicho concentrava apenas 7,6%, isto é, 5 de 66, do total de CRAs registrados. Ambos os segmentos, mas principalmente Grãos, precisam ganhar dinamismo maior nessas operações para lidar com a demanda de recursos dos produtores.

Participação das emissões de CRAs em 2023, por segmento de atuação

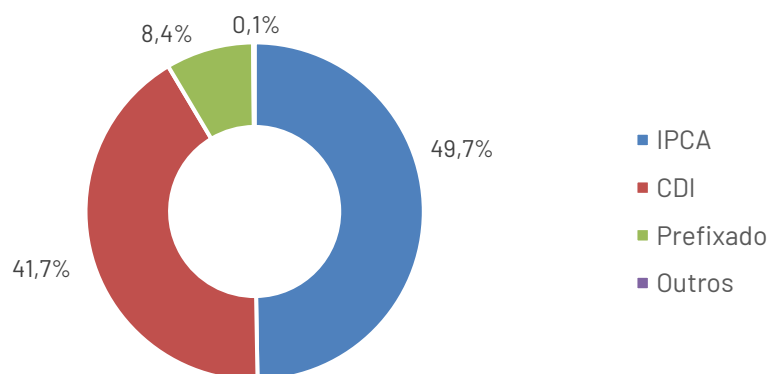


Fonte: Uqbar

A divisão por indexador nos mostra um peso maior para operações pós-fixadas em IPCA, que representam quase metade das emissões, considerando toda a série histórica (desde 2014). Essa ligeira diferença se mantém quando consideramos as operações desde 2019, em que as indexadas ao IPCA concentram exatamente metade delas.

Parcela das emissões de CRAs por indexador, desde 2014

³⁹ Fonte: <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/1846>

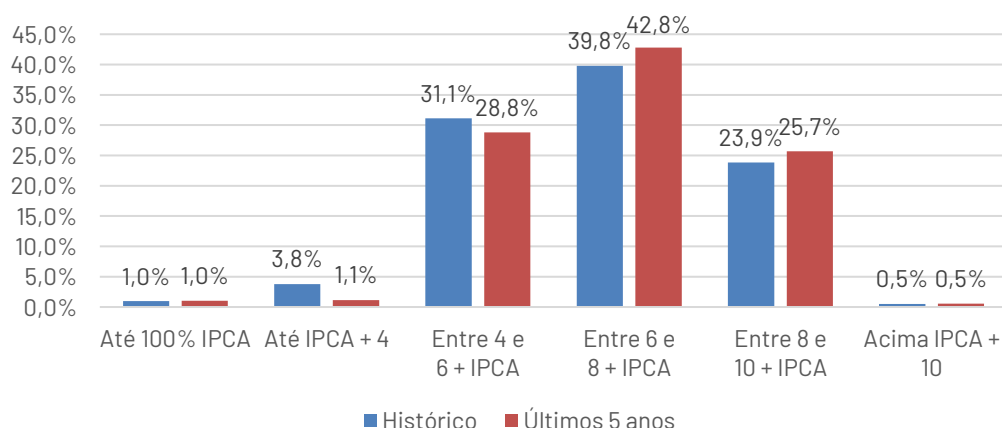


Fonte: Comdinheiro

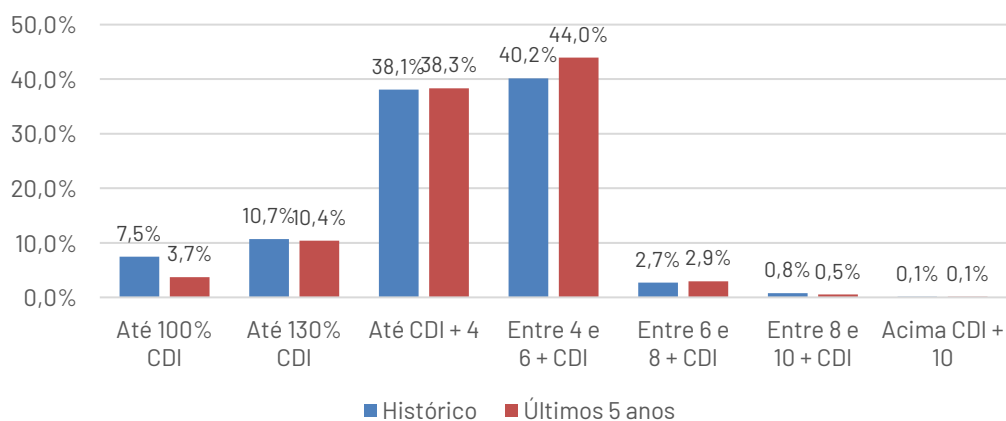
No que tange aos *yields* das operações providos pelo Comdinheiro, boa parte das emissões atreladas à inflação possui uma taxa entre 6% e 8% ao ano, percentual que se tornou maior a partir de 2020. Operações mais “baratas”, com taxas anuais até 6% + IPCA, perderam espaço desde então.

Esse encarecimento também se deu nas operações com CDI: as emissões com *yield* entre 4% e 6% ao ano predominaram ainda mais nas emissões mais recentes. A maior queda relativa ocorreu nas operações que estavam atreladas a um percentual de até 100% do CDI.

Parcela do valor das emissões de CRAs atreladas ao IPCA e ao CDI, por taxa anual IPCA



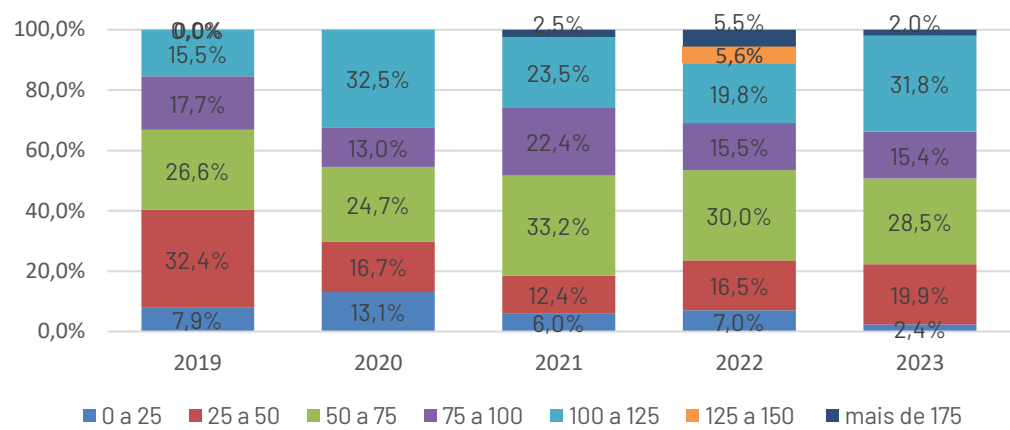
CDI



Fonte: Comdinheiro

O perfil dos CRAs se alongou nos últimos anos. Em 2019 e 2020 prevaleceram emissões mais curtas, com prazo de vencimento entre 25 e 75 meses, em que a segunda (vencimento entre 50 e 75 meses) vem registrando de maneira recorrente uma preferência considerável entre os *players* de mercado. Em 2023, além destas, prevaleceram as emissões de prazo entre 100 e 125 meses.

Participação das emissões de CRAs nos últimos anos, por faixa de prazo



Fonte: Uqbar

Esse alongamento vem em linha com o perfil do fundo. Pelo foco no *funding* ao produtor rural, prazos mais longos descomprimem os fluxos financeiros do player e auxiliam na mitigação do risco do preço da commodity, pois há uma maior margem para absorver eventuais desvalorizações da produção. Adicionalmente, como uma diversificação de carteira e visando oportunidades no mercado, haverá uma composição de carteira de outros ativos ligados ao agronegócio que representem eventuais assimetrias de mercado.

Ainda, nossa predileção por operações com lastro real valoriza a escolha por bons ativos, que desenvolvemos através do recurso provido com o objetivo de investir na área. Esta estratégia gera renda consistente ao investidor, aliada à segurança que a alienação fiduciária traz.

4. Perspectivas para o FIAGRO – HAGH11

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TABELA DE CRITÉRIOS – TESE DE INVESTIMENTO

Critérios	Tese Primária	Tese Secundária
Club Deal	✓	
Diligência Mercadológica	✓	✓
Diligência Técnica	✓	✓
Diligência Jurídica	✓	✓
Diligência Financeira	✓	✓
Holding De Ativos	Até 10 anos	Até 5 anos
Garantia Com Ativos Reais	✓	Não necessariamente
Originação	Própria ou rede de parceiros	Disfuncionalidades em ativos líquidos
KYP	✓	✓
Taxa (a.a.)	CDI+ 3% a 7%	CDI+ 2% a 6%
Duration	Até 6 anos	Até 4 anos
Volume de emissão	≥ R\$ 10.000.000,00	≥ R\$ 20.000.000,00
Limite De Concentração	20% por devedor	10% por devedor
Monitoria periódica in loco	✓	

*Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros;
**A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos
***As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Com o objetivo de trazer ao fundo o benefício da desconexão de ativos disponíveis ao mercado de FIAGRO, a "tese primária" do fundo entrará em oportunidades originadas pela Gestora e pela Cogestora, visando otimizar a relação risco/retorno.

Além de diversificar o portfólio com ativos de origem própria, a Gestora e a Cogestora reconhecem que o mercado oferece oportunidades únicas com uma excelente relação risco/retorno. Por isso, o fundo também alocará recursos em Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) estruturados no mercado.

Com base em um conhecimento profundo do mercado, a estratégia incluirá a aquisição de ativos que apresentem potencial de arbitragem, priorizando empresas sólidas e/ou fundos que estejam enfrentando apenas desafios temporários e aproveitando oportunidades disponíveis no mercado.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONSOLIDAÇÃO DAS TESES (PIPELINE)

Taxa dos Ativos

CRA 1

CRA 2

CRA 3

CRA 4

CRA 5

CRA 6

CRA 7

CRA 8

CRA 9

Fundo - 1

Fundo - 2

Fundo - 3

CDI + 4,50%

IPCA + 11,00%

CDI + 4,50%

CDI + 3,50%

CDI + 5,00%

CDI + 4,90%

CDI + 4,25%

CDI + 4,5%

CDI + 4,0%

CDI + 6,25%

CDI + 2,11%

CDI + 4,00%

Distribuição da Carteira por Tese

Primária

1 CRA

18,00%

Retorno Esperado

Tese Primária

IPCA + 11,00%

Secundária

8 CRA

3 FUNDOS

82,00%

Retorno Esperado

Tese Secundária

CDI + 4,43%

Total

9 CRA

3 FUNDOS

100,00%

Retorno Esperado

Médio Carteira

CDI + 4,29%*

ALOCAÇÕES ESTRATÉGICAS

Buscaremos prazos diferentes e indexadores beneficiados por fatores de mercado, adaptando-nos a mudanças e buscando grandes oportunidades.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Fonte: Dados Internos da Highpar / Ghia.

*Retorno em CDI considerando a conversão da taxa IPCA de acordo com Focus em 14/10

Em um cenário onde muitos fundos se concentram em estratégias convencionais, nós nos destacamos ao alavancar nossa expertise no agronegócio para construir um portfólio sólido e diversificado.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BENCHMARK ATIVO PRIMÁRIO: CRA MAPEVA (SÊNIOR)

Segmento: Café

Taxa sênior: IPCA + 11,00%

Amortização: Mensal

Juros: Mensal

LTV inicial (loan to value): 26,18%

Garantias: Alienação de matrículas, fundo de reserva, aval de sócios e subordinação de 20%





LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Fonte: Dados Internos da Highpar / Ghia.

CRA Mapeva: Materiais da oferta

Nossa tese se fundamenta em dois pilares principais: o crescimento do fundo e a estruturação de ativos

próprios. Acreditamos que, ao desenvolver e monitorar nossas próprias operações, conseguimos não apenas aumentar a segurança dos nossos investimentos, mas também proporcionar uma correlação mínima em relação ao mercado. Essa abordagem nos permite mitigar riscos e oferecer retornos estáveis e atraentes para nossos investidores.

OBJETIVOS FUTUROS

ORIGINAÇÃO PRÓPRIA

Buscar desconexão com pares, focando em elevar o número de estruturas de ativos próprios com alvo acima de CDI + 4,00%.

SECUNDÁRIO

Para maior diversificação e gestão de riscos da carteira, teremos objetivo de distribuí-la em diversos setores e regiões que o agronegócio possui relevância, sempre pautado em um processo de análise criterioso.

PATRIMONIO LÍQUIDO

+ R\$ 500.000.000

R\$ 500.000.000

R\$ 250.000.000

R\$ 100.000.000

R\$ 50.000.000

ORIGINAÇÕES PRÓPRIAS

+ DE 10 ATIVOS

ATÉ 10 ATIVOS

ATÉ 8 ATIVOS

ATÉ 6 ATIVOS

ATÉ 4 ATIVOS

*Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros

**A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos

***As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes

Fonte: Dados Internos da Highpar / Ghia.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Estamos comprometidos em fortalecer nossa presença no agro, diversificando nossas atividades e investindo em tecnologias que promovam a eficiência e a sustentabilidade. Com uma gestão ativa e focada, almejamos criar um ecossistema robusto que não só beneficie nossos cotistas, mas que também contribua para o desenvolvimento do agronegócio no Brasil.

DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA/CULTIVOS (PIPELINE)

CULTURA E EXPOSIÇÃO DOS ATIVOS

22,03%

15,25%

6,78%

6,78%

6,78%

10,17%

8,47%

23,73%

Café

Açúcar e Etanol

Algodão

Revenda

Produtor/Alcool

Crédito Pulverizado

Imobiliário/Desenvolvimento

Fertilizantes

DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA

15,83%

17,50%

32,80%

19,20%

14,7% pulverizado a nível nacional

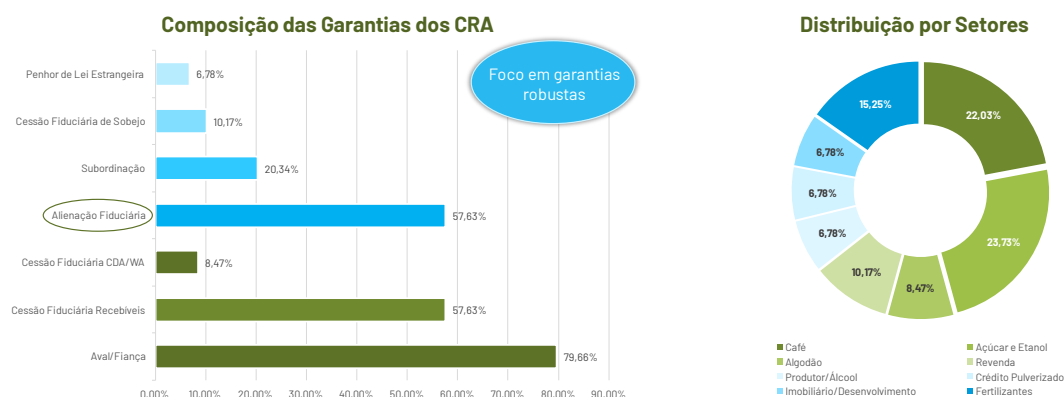
Fonte: Dados Internos da Highpar / Ghia, data-base outubro/24

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS (PIPELINE)



Fonte: Dados Internos da Highpar / Ghia, data-base outubro/24

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Visando a robustez e as teses descritas acima, o pipeline desenhado está bem distribuído na questão de setores, localização e garantias. Os ativos originados pela Cogestora e Gestora estão auxiliando a rentabilidade do fundo através de maiores remunerações, preferencialmente lastreadas a garantias reais, enquanto os ativos do secundário auxiliam na diversificação, segurança e maior liquidez para futuras oportunidades.

A diversificação de setores é de suma importância, dado que o setor agroindustrial possui ciclos de alta e baixa. O acompanhamento dos ativos também auxilia na manutenção de uma rentabilidade estável, enquanto a diversificação das localidades dos CRA corrobora para mitigar riscos climáticos principalmente. Por último, as garantias dão o suporte e segurança em eventuais cenários de inadimplência ou eventos atípicos mundiais que possam afetar os setores dos CRA investidos.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CENÁRIO CAPTAÇÃO - MONTANTE TOTAL

R\$ 25 MILHÕES

FLUXO DE CAIXA (R\$)	2025	2026	2027	2028
RECEITA (R\$)	4.037.187,13	3.778.352,75	3.559.266,75	3.505.744,00
*Ativos Ligados ao Agronegócio (R\$)	4.037.187,13	3.778.352,75	3.559.266,75	3.505.744,00
DESPESAS (R\$)	-845.416,91	-626.197,28	-632.265,16	-636.258,42
ADMINISTRAÇÃO (R\$)	-198.000,00	-198.000,00	-198.000,00	-198.000,00
GESTÃO (R\$)	-250.000,00	-250.000,00	-250.000,00	-250.000,00
ESCRITURAÇÃO (R\$)	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00
PERFORMANCE (R\$)	-38.668,91	-65.517,28	-68.277,96	-68.831,73
OUTRAS (R\$)	-328.748,00	-82.680,00	-85.987,20	-89.426,69
RESULTADO LÍQUIDO (R\$)	3.191.770,21	3.152.155,48	2.927.001,60	2.869.485,58
QTD COTAS	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
DIVIDENDO POR COTA E ANO (R\$)	1,28	1,26	1,17	1,15
DIVIDEND YIELD (MÊS)	1,06%	1,05%	0,98%	0,96%
RELATIVO VS CDI	118%	129%	132%	133%

**Retorno em CDI considerando a conversão da taxa IPCA de acordo com Focus em 14/10

*Previsão Focus

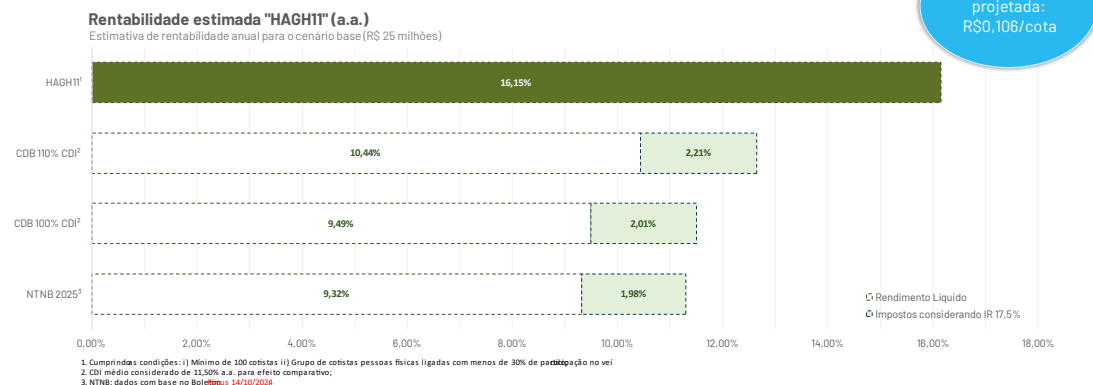
Fonte: Dados Internos da Highpar / Ghia.

***As informações constituem apenas estimativas baseadas em dados atualmente disponíveis. Tais considerações futuras podem ser afetadas por mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, desempenho do setor, economia brasileira, entre outros fatores e/ou circunstâncias.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RENTABILIDADE ESTIMADA – CENÁRIO BASE (2025)



Fonte: Dados Internos da Highpar / Ghia.

*Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

**A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos

***As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

NA DATA DESTA ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA NÃO CONFIGURA QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

5. A High Gestão Agro e Ghia Gestão de Investimentos

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TIMELINE – HIGH AGRO

Fundada em 2008 como um pequeno family office, teve sua atuação ampliada a partir de 2018 para se tornar uma Boutique de Investimentos especializada em serviços financeiros independentes e investimentos alternativos de lastro real, aproveitando da experiência de um dos sócios fundadores, Rodrigo Meirelles, que consolidou sua carreira de mais de 20 anos de atuação, alcançando variedades de oportunidades de negócios e de relacionamentos.



Fonte: Dados Internos da Highpar

*ABL: Área Bruta Locável

**VGV: Valor Geral de Venda

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Localizada na cidade de Goiânia em Goiás, com posição estratégica, a HIGH AGRO respira e acompanha o mercado agro de perto, sendo o alicerce da HIGHPAR através da gestão de FIAGRO, contando com profissionais com mais de 20 anos de atuação na área.

A tese, valores e localização da HIGH AGRO aproximou-os da GHIA ASSET, gestora de recursos do grupo GHIA MULTI FAMILY OFFICE localizada em Uberlândia - MG, que sempre buscou conectar o mercado de capitais aos empreendedores que estão longe geograficamente e culturalmente da "Faria Lima".

A cogestão nasce da necessidade do produtor rural, base de toda a cadeia que gira o mercado de commodities e que possui pouco acesso ao crédito do mercado de capitais. Atuando com foco na região do Centro-Oeste e do Matopiba, responsáveis por 60% da produção de milho e soja do Brasil.

A filosofia da união é pautada no conservadorismo mediante garantias reais, aliada a melhora dos padrões de governança e transparência dos produtores, trazendo confiança para o setor que cresce constantemente no mercado de crédito estruturado. Além de aproveitar as oportunidades de títulos no mercado secundário, através de boas taxas, altos spreads em papéis de empresas sólidas e pagamentos recorrentes.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESG

Por meio do Instituto High, procuramos criar um movimento que desperte a consciência da verdadeira identidade no ser humano e assim gerar verdadeira transformação social, principalmente por meio de incentivos ESG aos colaboradores.

Busca-se criar conexão com projetos e instituições relacionadas a esta missão, especialmente àquelas que trabalham com o público jovem que se relacione ao ecossistema em que o Instituto High está inserido.



Fonte: Dados Internos da Highpar.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

A High AGRO entende a importância de investir em ativos que além de trazerem uma boa rentabilidade aos investidores, também possuam o compromisso de boas práticas de governança e principalmente ambientais, dado o setor atuante dos FIAGRO.

Buscando implementar em cada CRA uma visão de gestão, incentivo a tecnologias que corroboram para uma diminuição das emissões e poluentes derivados da agroindústria e práticas sociais junto aos colaboradores e sociedade entorno das atividades de cada empreendedor investido.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PROPÓSITO – GHIA

O grupo Ghia nasce 15 anos atrás em Uberlândia como um single family office. Com o passar do tempo a empresa se transformou em uma referência de gestão patrimonial na região do triângulo mineiro.

Atualmente o grupo tem escritório em [Uberlândia](#), [Uberaba](#), [Cuiabá](#), [Goiânia](#) e [Jundiaí](#) onde se consolidou como multi family office especialista em investimentos com o objetivo de preservar o consolidado patrimônio de famílias pelas próximas gerações, bem como instruí-las com as competências necessárias à gestão deste patrimônio.

Criada no interior, com o propósito de atender o interior, a ser reconhecida como uma empresa que apoia o desenvolvimento de riquezas ao redor do Brasil.

A Ghia Asset é um spin-off da GHIA MFO, uma história que começa com a necessidade de aproximar o mercado de capitais dos empreendedores que estão longe geograficamente da Faria Lima. Ao trazer capital do Brasil para regiões em desenvolvimento, foram criados [produtos estruturados](#) que se tornam opções singulares de alocação, além de promover o profissionalismo nos negócios investidos.



+4,5 bi
sob gestão

15 anos
de história

59
famílias

+60
profissionais



Fonte: Dados Internos da Ghia, data base outubro/24

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA
ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TIMELINE – GHIA



Fonte: Dados Internos da Ghia.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA
ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

QUEM FAZ ACONTECER



Rodrigo Meirelles: ChairMan, Sócio fundador. Graduado em Engenharia Civil pela PUC-GO e certificado nos programas: Future of Real Estate pela Universidade de Oxford e Corporate Governance pela Columbia Business School. Considerado especialista em estratégias para lançamentos imobiliários e desenvolvimento de novos modelos de negócio, possui histórico com mais de 20 anos de experiência no mercado, tendo participado de mais de 70 lançamentos de empreendimentos.



Bruno Nunes: CIO, Sócio fundador. Economista formado pela Universidade Federal de Uberlândia com especialização pelo Insper, possui os certificados CFP, CGA e CGE, é sócio e cofundador do grupo Ghia e atua há 15 anos como diretor de investimentos do grupo, liderando a equipe e formulando as estratégias de alocação para os fundos e carteiras administradas.



João Victor Souza: Diretor de Gestão. Possui as certificações CGE e CNPI, pós graduado em finanças pelo Insper, atua há mais de 5 anos no mercado financeiro. Iniciou sua carreira como consultor de investimentos e analista na maior research independente do Brasil, ganhando ampla experiência em análises de empresas e estruturação de ativos.



Gabriel Cestari: CEO, Sócio fundador. Atuação no mercado financeiro há 15 anos, com experiência em planejamento patrimonial e gestão de carteira. Formado em Administração, com MBA em Warthon, focado em Private Management, e na FGV, focado em gestão de negócios. É sócio fundador, CEO e Diretor de Risco do Grupo Ghia e tem contato diário com grandes clientes do agronegócio.



Vagno de Deus: Engenheiro Agrônomo pela UFG, atua no mercado de fertilizantes nacional e internacional desde 1993, sendo considerado uma das maiores autoridades do agronegócio brasileiro. Possui vasta experiência como Diretor Comercial e CFO de grandes empresas do agronegócio. É cofundador da GoldenStrat Assessoria e Consultoria, atuando como Consultor desde 2005, período em que racionalizou seus conhecimentos na estruturação de grandes players do agronegócio.



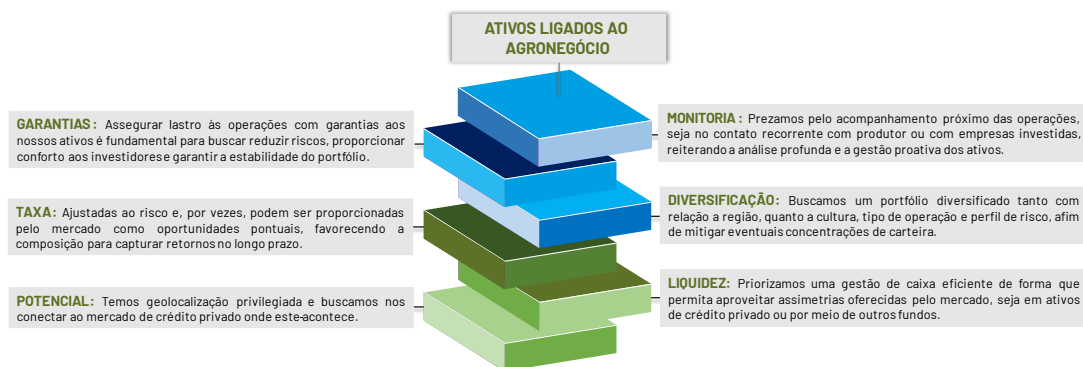
Cassiel Feres: Gestor de Portfólio. Atuação no mercado financeiro com experiência em crédito estruturado, gestão de fundos e análise de ativos securitizados. Formado em Administração pela Universidade Federal de Uberlândia, possui certificações CGA e CGE pela Anbima e aprovação no Level II do CFA Program.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

A experiência dos integrantes que compõem a frente de gestão da Gestora e Cogestora é essencial para a definição e aplicação dos processos de investimento. As etapas são compostas por comitês que declinam ou aprovam os ativos (seja no primário ou secundário) para que prossigam para as outras fases de análise.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TESE DE INVESTIMENTO



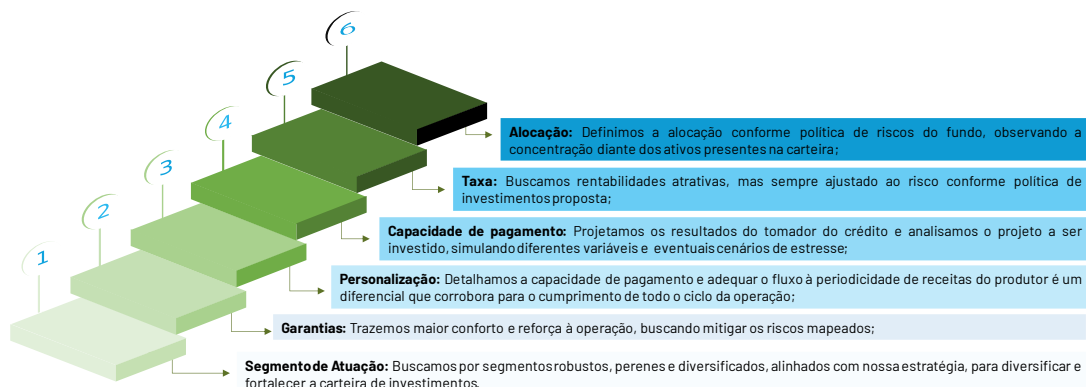
Fonte: Dados Internos da Highpar / Ghia.

*Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PROCESSO DE ANÁLISE



Fonte: Dados Internos da Highpar / Ghia.

*Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

As etapas se consolidam em seis passos, que a cada avanço peneira-se as oportunidades que chegam, sejam elas originadas pelas gestoras ou por terceiros. Desta forma, todos os ativos avaliados são tratados de forma equalitária e objetivando a melhor entrega de resultado aos cotistas.

Anexo D

Procuração de Conflito de Interesse

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, **[NOME DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA]**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da cédula de identidade RG nº [•], expedida pelo [órgão emissor], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF/MF") sob o nº [•], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço] {OU} **[NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA]**, [tipo societário], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social] {OU} **[NOME DO ADMINISTRADOR/GESTOR]**, [na qualidade de [administrador / gestor] do fundo de investimento indicado no Anexo II], sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a realizar a administração de fundos de investimento, inscrita no CNPJ/MF sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social] ("Outorgante"), nomeia e constitui como seu legítimo e bastante procurador, **[NOME DO PROCURADOR PESSOA JURÍDICA]**, [tipo societário], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social] {OU} **[NOME DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA]**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da cédula de identidade RG nº [•], expedida pelo [órgão emissor], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF/MF") sob o nº [•], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço] com poderes específicos para, isoladamente e em nome da Outorgante:

(i) **representar** a Outorgante, enquanto cotista **HIGH GHIA FIAGRO – IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, como um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("**FIAGRO**"), categoria "imobiliário", inscrito no CNPJ/MF sob o nº 56.052.009/0001-09 ("**Fundo**"), em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre a possibilidade de (1) aquisição, pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("**CRA**"), Certificados de Recebíveis Imobiliários, relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais ("**CRI**"); Letras de Crédito Imobiliário, relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais ("**LCI**"); Letras de Crédito do Agronegócio ("**LCA**"); Letras Hipotecárias relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais ("**LH**"); Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da regulamentação aplicável, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO; e demais ativos financeiros, que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos, e/ou alienados pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("**Administradora**") ou pela **HIGH GESTÃO AGRO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecilio, nº 2690, sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.342.451/0001-45, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 21.698, de 25 de janeiro de 2024, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestora**") ou pela **GHIA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 4.600, 8º andar, Tibery, CEP 38.405-142, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.070.686/0001-71, devidamente autorizada pela CVM a exercer a

atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.295, de 07 de dezembro de 2020, na qualidade de cogestora do Fundo ("Cogestora"), bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 31 § 2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo ("Ativos Financeiros Conflitados"), desde que atendidos os critérios listados no Anexo I deste instrumento; (2) aquisição, pelo Fundo, de cotas de outros FIAGRO, de Fundos de Investimentos Imobiliários ("FII") ou de outros fundos de investimento, desde que referidos fundos tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos FIAGRO que sejam administrados, geridos, estruturados, distribuídos e/ou alienados no mercado primário ou secundário, pela Administradora e/ou pela Gestora e/ou pela Cogestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 31 § 2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo ("Fundos Conflitados"), desde que atendidos os critérios listados no Anexo I deste instrumento ("Assembleia de Conflito de Interesses" e "Ativos Conflitados", respectivamente); **(ii) votar**, conforme orientação de voto abaixo; e **(iii) assinar e rubricar** a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o Outorgante estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; e **(iv) praticar** todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (i), (ii) e (iii) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES

A aquisição, pelo Fundo, de ativos financeiros, incluindo, mas não se limitando a CRA, CRI, LCI, LCA, LH e Debêntures, nos termos acima estabelecidos que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado primário ou secundário pela Administradora ou pela Gestora ou pela Cogestora, assim como cotas de FIAGRO, FII ou outros fundos, nos termos acima estabelecidos, administrados e/ou geridos e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado primário ou secundário pela Administradora, pela Gestora ou pela Cogestora, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no Regulamento, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Regulamento, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia de Conflito de Interesses que representem, cumulativamente: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses, a ser convocada pela Administradora após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, deverá deliberar acerca da aquisição pelo Fundo de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios elencados no Anexo I deste instrumento.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo.

Este instrumento tem validade restrita ao evento acima referido, bem como às suas reconvocações, suspensões ou novos procedimentos de instalação. A presente procuração poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses,

mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para adm.fundos.estruturados@xpi.com.br ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pela Administradora.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", BEM COMO A SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA", CONSTANTES DO PROSPECTO.

São Paulo, [•] de [•] de 2024.

[INVESTIDOR]

ORIENTAÇÃO DE VOTO

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o Outorgante, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao Outorgado para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

1. Aquisição, pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), Certificados de Recebíveis Imobiliários, relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais ("CRI"), Letras de Crédito Imobiliário, relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais ("LCI"); Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA"); Letras Hipotecárias relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais ("LH"); Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da regulamentação aplicável, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO; e demais ativos financeiros que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos e/ou alienados pela Administradora, pela Gestora e/ou pela Cogestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 31 § 2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo ("Ativos Financeiros Conflitados"), e, consequentemente, autorização ao Administradora e/ou à Gestora e/ou à Cogestora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que observadas as características definidas no Anexo I ao presente instrumento.

A Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐

2. Aquisição, pelo Fundo, de cotas de outros fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("FIAGRO"), de Fundos de Investimentos Imobiliários ("FII") ou de outros fundos de investimento, desde que referidos fundos tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos FIAGRO que sejam administrados, geridos, estruturados, distribuídos e/ou alienados no mercado primário ou secundário, pela Administradora e/ou à Gestora e/ou à Cogestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do do Art. 31 § 2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo ("Fundos Conflitados"), e, consequentemente, autorização ao Administradora e/ou à Gestora e/ou à Cogestora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à

sua efetivação, desde que observadas as características definidas no Anexo I ao presente instrumento.

A Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia da referida procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022 ("Código Civil"), à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de cotas do Fundo, de forma que o Outorgante se torne Cotista do Fundo.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A) O Outorgante declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do Prospecto e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B) A presente Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretratável; (iv) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de Ativos Conflitados; (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no Anexo I ao presente Instrumento e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.
- (C) A presente procuração é outorgada pelo Outorgante ao Outorgado, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão e/ou custódia qualificada dos ativos do Fundo.
- (D) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do Outorgado.
- (E) **A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo Outorgante, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses**, mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para adm.fundos.estruturados@xpi.com.br ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pela Administradora.
- (F) Sem prejuízo do quanto disposto no item "E" acima, a presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

ANEXO I – À PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

Os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa adquirir Ativos Financeiros Conflitados pela Administradora, pela Gestora e/ou pela Cogestora, bem como por suas Pessoas Ligadas, nos termos do do Art. 31 § 2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, consequentemente, a autorização à Administradora e/ou à Gestora e/ou à Cogestora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, são:

- (i) no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 04 (quatro) meses;
- (ii) possuir previsão de remuneração:
 - a. pós-fixada;
 - b. pré-fixada; ou
 - c. indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do IPCA/IBGE; (3) pela variação do IGP-M/FGV; (4) por taxa de juros pré-fixadas; (5) por variação cambial;
- (iii) o nível de concentração observará os limites estabelecidos na regulamentação aplicável;
- (iv) no caso de CRI e CRA, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (v) no caso de CRI e CRA, não poderão ser emitidos por companhias securitizadoras em relação à qual a Administradora, a Gestora, à Cogestora ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (vi) tendo em vista a classificação do Fundo, *per se*, como investidor profissional, o investimento nos Ativos Financeiros Conflitados está dispensado de obtenção de relatório e classificação de risco, conforme aplicável;
- (vii) as operações com garantia real deverão contar com garantia, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando a, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor; e
- (viii) os Ativos Conflitados devem estar em conformidade com a Política de Investimento e a sua aquisição deverá ser previamente aprovada pela Gestora e pela Cogestora.

O Fundo deverá, obrigatoriamente, em suas demonstrações financeiras, dar *disclosure* do percentual de investimento em Ativos Financeiros Conflitados.

Adicionalmente, para distribuições públicas dos Ativos Financeiros Conflitados sujeitos a registro automático pela CVM, deverá ser respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo. Os critérios de elegibilidade acima descritos e refletidos no anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesse serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento. Os Ativos Conflitados aqui referidos

deverão, ainda, observar os critérios estabelecidos abaixo, nos itens “(a)” a “(h)” abaixo descritos.

Os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa realizar a aquisição, pelo Fundo, de Fundos Conflitados pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas Pessoas Vinculadas, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável, são:

- a. no caso de Fundos Conflitados geridos pela Gestora ou pela Cogestora, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais fundos não pode ter por objetivo acompanhar um benchmark do setor);
- b. as cotas dos Fundos Conflitados deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- c. as cotas dos Fundos Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- d. os Fundos Conflitados que sejam fundos de investimento imobiliário objeto de investimento, não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779/1999;
- e. os Fundos Conflitados deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo;
- f. os Fundos Conflitados deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
- g. o Fundo poderá deter até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do respectivo Fundos Conflitados;
- h. o Fundo deverá, obrigatoriamente, em suas demonstrações financeiras, dar disclosure do percentual de investimento em Fundos Conflitados que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora e/ou pela Cogestora; e
- i. os Fundos Conflitados devem estar em conformidade com a Política de Investimento e a aquisição de suas cotas deverá ser previamente aprovada pela Gestora e pela Cogestora.

Adicionalmente, o processo de investimento dos ativos descritos acima deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pela Gestora na aquisição de Ativos Financeiros Conflitados e demais ativos de crédito privado.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, BEM COMO A SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA – ATIVOS CONFLITADOS E PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DO PROSPECTO.

Anexo E

Manual de Exercício de Direito de Voto

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO HIGH GHIA FIAGRO – IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE DELIBERARÁ SOBRE A POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO, PELO FUNDO, DE ATIVOS CUJAS CONTRAPARTES SEJAM PESSOAS LIGADAS À GESTORA E/OU À ADMINISTRADORA E/OU À COGESTORA

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administradora") na qualidade de Administradora do **HIGH GHIA FIAGRO – IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, como um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("FIAGRO"), categoria "imobiliário", inscrito no CNPJ/MF sob o nº 56.052.009/0001-09 ("Fundo"), a **HIGH GESTÃO AGRO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecilio, nº 2690, sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.342.451/0001-45, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 21.698, de 25 de janeiro de 2024, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora") e a **GHIA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 4.600, 8º andar, Tiberly, CEP 38.405-142, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.070.686/0001-71, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.295, de 07 de dezembro de 2020, na qualidade de cogestora do Fundo ("Cogestora"), vêm, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral de cotistas ("Cotistas" e "Assembleia de Conflito de Interesses", respectivamente), a ser realizada nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do Art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e que terá as características abaixo descritas:

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária e secundária de cotas do Fundo ("Oferta"), em dia, local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos do item II Capítulo F do Regulamento. Será admitida segunda convocação, sem a observância de novo prazo de 15 (quinze) dias entre a data da primeira e da segunda convocação.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

Tendo em vista as situações de conflito de interesses relacionadas à aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Conflitados, nos termos dos § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do artigo 44, e do item II Capítulo F do Regulamento, a sua concretização

dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, que terá como ordem do dia as seguintes matérias:

1. Aquisição, pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), Certificados de Recebíveis Imobiliários, relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais ("CRI"), Letras de Crédito Imobiliário, relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais ("LCI"); Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA"); Letras Hipotecárias relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais ("LH"); Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da regulamentação aplicável, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO; e demais ativos financeiros e demais ativos financeiros que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos e/ou alienados pela Administradora, pela Gestora e/ou pela Cogestora, bem como por suas Pessoas Ligadas, nos termos do Art. 31 § 2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo ("Ativos Financeiros Conflitados"), e, consequentemente, autorização à Administradora e/ou à Gestora e/ou à Cogestora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, que deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade, de forma cumulativa:

- (ix) no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 04 (quatro) meses;
- (x) possuir previsão de remuneração:
 - a. pós-fixada;
 - b. pré-fixada; ou
 - c. indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do IPCA/IBGE; (3) pela variação do IGP-M/FGV; (4) por taxa de juros pré-fixadas; (5) por variação cambial;
- (xi) o nível de concentração observará os limites estabelecidos na regulamentação aplicável;
- (xii) no caso de CRI e CRA, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (xiii) no caso de CRI e CRA, não poderão ser emitidos por companhias securitizadoras em relação à qual a Administradora, a Gestora, a Cogestora ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (xiv) tendo em vista a classificação do Fundo, *per se*, como investidor profissional, o investimento nos Ativos Financeiros Conflitados está dispensado de obtenção de relatório e classificação de risco, conforme aplicável;
- (xv) as operações com garantia real deverão contar com garantia, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando a, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor; e
- (xvi) os Ativos Conflitados devem estar em conformidade com a Política de Investimento e a sua aquisição deverá ser previamente aprovada pela Gestora e pela Cogestora.

O Fundo deverá, obrigatoriamente, em suas demonstrações financeiras, dar *disclosure* do percentual de investimento em Ativos Financeiros Conflitados.

Adicionalmente, para distribuições públicas dos Ativos Financeiros Conflitados sujeitos a registro automático pela CVM, deverá ser respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo. Os critérios de elegibilidade acima descritos e refletidos no anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesse serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento. Os Ativos Conflitados aqui referidos deverão, ainda, observar os critérios estabelecidos abaixo, nos itens “(a)” a “(h)” abaixo descritos.

Os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa realizar a aquisição, pelo Fundo, de Fundos Conflitados pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas Pessoas Vinculadas, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável, são:

- j. no caso de Fundos Conflitados geridos pela Gestora ou pela Cogestora, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais fundos não pode ter por objetivo acompanhar um benchmark do setor);
- k. as cotas dos Fundos Conflitados deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- l. as cotas dos Fundos Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- m. os Fundos Conflitados que sejam fundos de investimento imobiliário objeto de investimento, não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779/1999;
- n. os Fundos Conflitados deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo;
- o. os Fundos Conflitados deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
- p. o Fundo poderá deter até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do respectivo Fundos Conflitados;
- q. o Fundo deverá, obrigatoriamente, em suas demonstrações financeiras, dar disclosure do percentual de investimento em Fundos Conflitados que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora e/ou pela Cogestora; e
- r. os Fundos Conflitados devem estar em conformidade com a Política de Investimento e a aquisição de suas cotas deverá ser previamente aprovada pela Gestora e pela Cogestora.

Adicionalmente, o processo de investimento dos ativos descritos acima deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pela Gestora na aquisição de Ativos Financeiros

Conflitados e demais ativos de crédito privado.

O resultado da deliberação para aquisição de ativos em conflito de interesses objeto da assembleia acima referida poderá não ser válido para todo o período de duração do Fundo, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de Cotistas, decorrente de eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, poderá ser necessária a convocação e realização de uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a ratificação da aprovação mencionada nos parágrafos acima, nos termos da regulamentação aplicável.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", BEM COMO A SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA", CONSTANTES DO PROSPECTO.

Nesse sentido, a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia da Assembleia de Conflito de Interesses. Nesse sentido, caso a aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses, os recursos integralizados pelos investidores no âmbito da Oferta e não utilizados para a aquisição de Ativos Conflitados, em razão de sua não aprovação na Assembleia de Conflito de Interesses, o Fundo poderá encontrar dificuldades em adquirir Ativos semelhantes aos de seu interesse e irá destinar os valores da Oferta observada a Política de Investimentos do Fundo.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Conforme previsto no Regulamento, poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia de Conflito de Interesses, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, conforme previsto no Regulamento, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (a) a Administradora, ou a Gestora ou a Cogestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora ou da Cogestora; (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora ou à Cogestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Quóruns de instalação e deliberação

A Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas. Ainda, a aprovação das matérias indicadas acima dependerá de (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

Como participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Os Cotistas poderão participar da Assembleia de Conflito de Interesses de duas formas: (i) por meio de procuração outorgada nos termos do Regulamento; ou (ii) por meio de voto eletrônico, via sistema

disponibilizado pela Administradora, nos termos do Regulamento, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto.

Participação por Procuração

Nos termos da Resolução CVM 175, os Cotistas poderão ser representados na Assembleia de Conflito de Interesses por procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, inclusive por meio de procuração outorgada em resposta a pedido de procuração realizado pela Administradora.

A Administradora, a Gestora e Cogestora disponibilizaram uma minuta de procuração específica que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo investidor para a realização da Assembleia de Conflito de Interesses, não sendo irrevogável e irretratável, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a referida procuração, optar por votar, em relação à matéria indicada acima (i) a favor; ou (ii) de forma contrária. Referida procuração não poderá ser outorgada para a Administradora, ou a Gestora ou a Cogestora.

A eficácia da referida procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2022 ("**Código Civil**"), à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de cotas do Fundo, de forma que o outorgante se torne Cotista do Fundo.

Ainda, uma vez outorgada, a procuração acima mencionada poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para adm.fundos.estruturados@xpi.com.br; ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pela Administradora.

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora, a Gestora e a Cogestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses, tendo em vista que a matéria a ser deliberada em referida assembleia geral é considerada como uma situação de conflito de interesses ainda que a sua participação seja para fins de manifestação de abstenção do voto, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia de Conflito de Interesses que representem, cumulativamente: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DE ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ ENCONTRAR DIFICULDADES EM ADQUIRIR ATIVOS SEMELHANTES AOS DE SEU INTERESSE E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.

Esclarecimentos Adicionais

Os investidores devem estar cientes que a aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia acarretará na possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de ativos em situações de potencial conflito de interesses.

Na data da convocação da Assembleia de Conflito de Interesses, a Administradora disponibilizará 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 sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201

Leblon, CEP 22.440-032, Rio de Janeiro – RJ

Para acesso ao Prospecto, consulte a página <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida “HAGH11” e por último “Documentos”);

Fundos.Net: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, e, então, buscar por “High Ghia FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar os documentos da assembleia).