

PROSPECTO DEFINITIVO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA 4ª EMISSÃO DE COTAS DO SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.152.777/0001-90

Registro CVM/SRE/AUT/FAI/PRI/2024/011, em 31 de julho de 2024

Código ISIN das Cotas: BRSNAGCTF000

Código de Negociação das Cotas na B3: SNAG11

Tipo ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Híbrido

O **SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, e prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 28.152.777/0001-90 (“Fundo”), representado por seu administrador, **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 (“Administrador”). A carteira do Fundo é gerida pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012 (“Gestor”).

O Fundo está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, até 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de cotas (“Novas Cotas” e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as “Cotas”) nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), pelo rito de registro automático, da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“Oferta” ou “Oferta Pública” e “Emissão”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,06 (dez reais e seis centavos) por Nova Cota (“Preço por Nova Cota”), definido com base no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas nos termos do artigo 14, inciso I, do Regulamento do Fundo, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição, conforme abaixo definida, perfazendo o montante total de até R\$ 352.100.000,00 (trezentos e cinquenta e dois milhões e cem mil reais) (“Montante da Oferta”), observada a possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o mínimo de 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas, totalizando R\$ 10.060.000,00 (dez milhões e sessenta mil reais) (“Montante Mínimo”), sem considerar a Taxa de Distribuição, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação da **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, contratada para atuar na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”) sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (“B3”), convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante a formalização de carta convite ou a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, com o objetivo de cobrir os custos da Oferta. Desta forma, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,03 (três centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição”), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 10,09 (dez reais e nove centavos) aos respectivos subscritores, considerando o Preço por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição (“Preço de Subscrição”).

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do DDA (conforme abaixo definido); e (ii) negociadas no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NA PÁGINA 7 DESTA 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 EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS NOVAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1. DESTA PROSPECTO.

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

Coordenador Líder



Administrador



Gestor



Assessor Legal

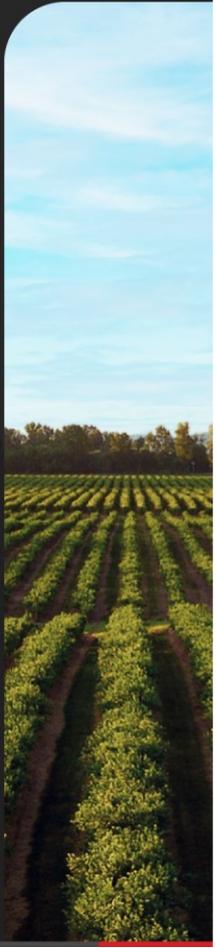


A data deste Prospecto é 31 de julho de 2024.



SUNO (A S S E T)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

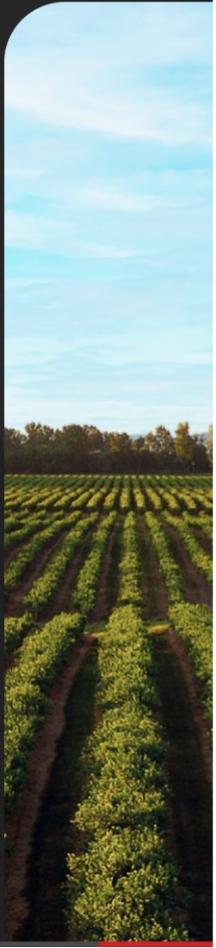
2. Principais Características da Oferta	1
2.1. Breve Descrição da Oferta.....	2
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento.....	2
2.3. Identificação do Público-Alvo.....	2
2.4. Indicação Sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados.....	2
2.5. Valor Nominal Unitário de Cada Cota e Custo Unitário de Distribuição.....	3
2.6. Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta.....	3
2.7. Quantidade de Cotas a Serem Ofertadas de Cada Classe e Subclasse, se for o caso.....	3
3. Destinação de Recursos	4
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	5
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.....	6
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.....	6
4. Fatores de Risco	7
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e ao Emissor.....	8
4.2. Principais Fatores de Risco Associados à Oferta.....	8
4.3. Principais Fatores de Risco Associados ao Fundo.....	10
5. Cronograma	20
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:.....	21
6. Informações sobre as Cotas Negociadas	22
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.....	23
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas.....	23
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de 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).....	26
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	26
7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta	27
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	28
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	28
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.....	28
8. Outras Características da Oferta	31
8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida.....	32
8.1.1. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada.....	34
8.1.2. Lote Adicional.....	35
8.1.3. Lote Suplementar.....	35
8.1.4. Taxa de Ingresso e Taxa de Saída.....	35
8.1.5. Forma de Subscrição e Integralização.....	35
8.1.6. Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo.....	35
8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidor.....	35
8.3. Autorizações necessárias à Emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	35
8.4. Regime de Distribuição.....	36
8.4.1. Plano de Distribuição.....	36
8.4.2. Procedimento de Alocação.....	37
8.4.3. Critério de Rateio.....	38
8.4.4. Alocação e Liquidação da Oferta.....	38
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	38
8.6. Admissão à Negociação em Mercado Organizado.....	38
8.7. Formador de Mercado.....	39
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável.....	39
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	39
9. Viabilidade Econômico-Financeira	40
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.....	41
10. Relacionamento e Conflito de Interesses	42
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	43
10.1.1. Relacionamento do Administrador (e Coordenador Líder) com o Gestor.....	43

10.1.2. Relacionamento do Administrador (e Coordenador Líder) com o Auditor Independente	43
10.1.3. Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente.....	43
11. Contrato de Distribuição.....	44
11.1. Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	45
11.1.1. Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais	45
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; (e) outras comissões (especificar); (f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; (g) o custo unitário de distribuição; (h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (i) outros custos relacionados	45
12. Informações Relativas ao Destinatário dos Recursos	47
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência	48
13. Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos	49
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	50
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.....	50
14. Identificação das Pessoas Envolvidas	51
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	52
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	52
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	52
14.4. 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	52
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.....	53
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	53
15. Tributação.....	55
15.1. Considerações Gerais	56
15.2. Tributação Aplicável ao Fundo	56
15.3. Tributação Aplicável ao Fundo	56
16. Outros Documentos e Informações.....	59
16.1. Documentos e Informações	60
18. Definições	61
18.1. Definições	62
Anexo I. Estudo de Viabilidade	68
Anexo II. Declaração de Veracidade do Administrador	Erro! Indicador não definido.
Anexo III. Declaração de Veracidade do Coordenador Líder	Erro! Indicador não definido.
Anexo IV. Declaração de Veracidade do Gestor.....	Erro! Indicador não definido.
Anexo V. Informe Anual do Fundo	Erro! Indicador não definido.



SUNO (A S S E T)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Prospecto e do Contrato de Distribuição e será realizada sob a coordenação do Coordenador Líder, e com a participação de determinadas sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante formalização da carta convite ("Carta Convite") ou mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"), devendo-se observar o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido).

2.2. APRESENTAÇÃO DA CLASSE OU SUBCLASSE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO

As Novas Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado ainda eventual direito de preferência, na forma do item II do artigo 14 do Regulamento, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

2.3. IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO

A Oferta é destinada a Investidores Profissionais.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

2.4. INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS

As Novas Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA ("DDA"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 ou em ambiente escritural,

conforme o caso, e, desde que totalmente integralizadas, admitidas para negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional durante o Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, e o Investidor que subscrever a Nova Cota receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, o formulário de liberação de negociação das Novas Cotas na B3 e a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

O Fundo é identificado para negociação das cotas na B3 sob o código SNAG11.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

O Preço por Nova Cota será de R\$ 10,06 (dez reais e seis centavos), definido com base no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, nos termos do artigo 14, inciso I, do Regulamento do Fundo, o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.

A Taxa de Distribuição será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles Cotistas que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e no exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, conforme previsto no artigo 15, parágrafo único, do Regulamento, em um percentual fixo de 0,30% (zero virgula trinta por cento) sobre o Preço por Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,03 (três centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição; (b) taxa de registro da Oferta na CVM; (c) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (d) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (e) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta.

Considerando o Preço por Nova Cota e a Taxa de Distribuição, o preço a ser pago pelo Investidor ou Cotista quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição, totalizando R\$ 10,09 (dez reais e nove centavos) por Nova Cota.

2.6. VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA

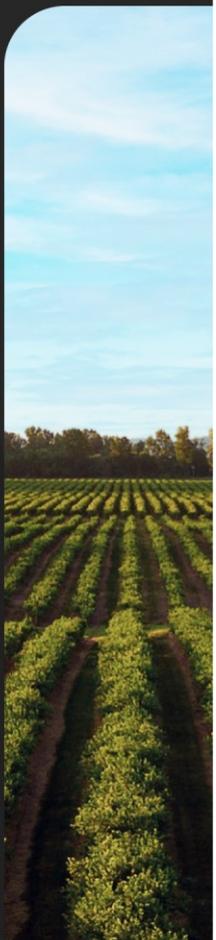
O Montante da Oferta será no valor de R\$ 352.100.000,00 (trezentos e cinquenta e dois milhões e cem mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Novas Cotas, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Mínimo da Oferta será no valor de R\$ 10.060.000,00 (dez milhões e sessenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas.

2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SUBCLASSE, SE FOR O CASO

Serão distribuídas, inicialmente, 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões) de Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em classe única, podendo o Montante da Oferta ser 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, DESCRREVENDO-A SUMARIAMENTE

Observada a Política de Investimentos do Fundo, considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na seção 11.2 deste Prospecto) serão aplicados, preponderantemente, em:

- (i) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”);
- (ii) cotas de fundos de investimento que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos referidos nos incisos I a V do art. 20-A da Lei nº 8.668/93, bem como cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC, que tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas ao FIAGRO-FII (em conjunto, “Cotas de Fundos”);
- (iii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) relacionados a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”);
- (iv) imóveis rurais, localizados em todo território nacional (“Imóveis”);
- (v) participação em sociedades que explorem atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial (“Participações”);
- (vi) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO (“Debêntures”);
- (vii) letras de crédito do agronegócio (“LCA”);
- (viii) outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos FIAGRO, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desse Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses (“Outros Ativos”, e em conjunto com os CRA, Cotas de Fundos, os CRI, os Imóveis, as Participações, as Debêntures e as LCA, “Ativos Alvo”); e
- (ix) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo que não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos Ativos de Liquidez.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline meramente indicativo* do Fundo é atualmente composto pela tabela abaixo:

Ativo	Originador	Perfil de Risco	Segmento	Index	Yield	Prazo (Anos)	Volume Oferta (R\$ MM)	Volume SNAG (R\$)	% Pipeline	Garantias	LTV	Estágio
CRA 1	Suno	Corporativo	Leite	CDI	4,50%	9,0	20,0	20,0	5,7%	AF/Aval	51%	Estruturação
CRA 2	Suno	Pulverizado	Irrigação	CDI	4,50%	8,0	50,0	50,0	14,3%	AF	N/A	Análise
Imóveis	Suno	Contratual	Fornecedor	IPCA	8,00%	N/A	15,0	15,0	4,3%	Arrendamento Típico	N/A	Estruturação
CRA 3	Habitasec	Pulverizado	Insumos	CDI	5,50%	5,0	50,0	50,0	14,3%	CF/Seguro	80%	Análise
FIDC	Suno	Pulverizado	Leite	CDI	6,00%	5,0	20,0	20,0	5,7%	AF / CF / Aval	N/A	Análise
CRA 4	Suno	Corporativo	Soja	CDI	5,00%	5,0	30,0	30,0	8,6%	AF	49%	Análise
CRA 5	BRP	Corporativo	Híbridos	CDI	3,75%	4,0	30,0	30,0	8,6%	AF/Aval	N/A	Estruturação
CRA 6	Suno	Pulverizado	Sementes	CDI	3,00%	18,0	135,0	30,0	38,6%	AF / Aval	62%	Análise
Total	-	-	-	CDI	3,84%	10,4	370,0	350,0	100%	-	-	-

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTA PROPOSTA DEFINITIVA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA 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.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO HAVIA CELEBRADO QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTISSE 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 É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR 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.

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

Mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, nos termos da regulamentação aplicável, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor.

Observadas as hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação aplicável, o Fundo poderá aplicar recursos em investimentos nos quais participem e/ou sejam proprietários, conforme o caso, outros veículos administrados ou geridos pelo Gestor, conforme recomendação do Comitê de Investimentos (conforme definido no Regulamento).

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

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor poderá definir a ordem de prioridade de destinação de forma discricionária, sem o compromisso de respeitar a ordem indicada no *pipeline* indicativo previsto na seção 3.1 acima.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

4. FATORES DE RISCO



4.1. EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR AS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR AS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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, portanto, garantias, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Oferta e ao Fundo, pela ordem decrescente de relevância, 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 dos riscos apresentados, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

4.2. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor ou Cotista. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado dos FIAGRO-FII, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas neste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Maior

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco da Distribuição Parcial

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos Alvo, com cenários mais restritos para alocação dos seus investimentos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, em caso de distribuição parcial, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida.

Escala qualitativa de risco: Médio

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

As Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas, a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Menor

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo, observadas as restrições em caso de excesso de demanda. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador/Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de

circulação.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação do respectivo período os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

4.3. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS AO FUNDO

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.

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

Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o FIAGRO-FII 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-FII, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e o FIAGRO-FII 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-FII, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses do investimento em FIAGRO-FII, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em FIAGRO-FII, e conseqüentemente as Cotas do Fundo e o Cotista.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos variados associados aos Ativos

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os FIAGRO-FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIAGRO-FII podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. 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. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

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 na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco tributário

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias

e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relativos aos Ativos Alvo

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

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais riscos relativos ao setor do agronegócio, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Escala qualitativa de risco: Maior

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo

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.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

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

instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Escala qualitativa de risco: Médio

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Médio

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

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos institucionais

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

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de desempenho passado

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala qualitativa de risco: Médio

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.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento

previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

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

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos jurídicos

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco operacional

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o

Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de governança

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco relativo a novas emissões de Cotas

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de restrição na negociação

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de disponibilidade de caixa

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Escala qualitativa de risco: Médio

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

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

O investimento em cotas de um FIAGRO-FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador e do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos de despesas extraordinárias

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

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

Escala qualitativa de risco: Médio

5. CRONOGRAMA



5.1. CRONOGRAMA DAS ETAPAS DA OFERTA, DESTACANDO, NO MÍNIMO:

(A) AS DATAS PREVISTAS PARA O INÍCIO E O TÉRMINO DA OFERTA, A POSSIBILIDADE DE SUA SUSPENSÃO OU A SUA PRORROGAÇÃO, CONFORME O CASO, OU, AINDA, NA HIPÓTESE DE NÃO SEREM CONHECIDAS, A FORMA COMO SERÃO ANUNCIADAS TAIS DATAS, BEM COMO A FORMA COMO SERÁ DADA DIVULGAÇÃO A QUAISQUER INFORMAÇÕES RELACIONADAS À OFERTA; e

(B) OS PRAZOS, CONDIÇÕES E FORMA PARA: (I) MANIFESTAÇÕES DE ACEITAÇÃO DOS INVESTIDORES INTERESSADOS E DE REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO, (II) SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E ENTREGA DE RESPECTIVOS CERTIFICADOS, CONFORME O CASO, (III) DISTRIBUIÇÃO JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL, (IV) POSTERIOR ALIENAÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS ADQUIRIDOS PELOS COORDENADORES EM DECORRÊNCIA DA PRESTAÇÃO DE GARANTIA, (V) DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO AOS INVESTIDORES, SE FOR O CASO, E (VI) QUAISQUER OUTRAS DATAS RELATIVAS À OFERTA PÚBLICA DE INTERESSE PARA OS INVESTIDORES OU AO MERCADO EM GERAL.

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Eventos	Data Prevista
<ul style="list-style-type: none"> Divulgação do Fato Relevante e do Ato do Administrador Obtenção de registro automático da Oferta junto à CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto da Oferta 	31/07/2024
<ul style="list-style-type: none"> Data-Base do Direito de Preferência (data de corte) 	05/08/2024
<ul style="list-style-type: none"> Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador 	08/08/2024
<ul style="list-style-type: none"> Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador 	21/08/2024
<ul style="list-style-type: none"> Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência 	22/08/2024
<ul style="list-style-type: none"> Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência 	23/08/2024
<ul style="list-style-type: none"> Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional 	26/08/2024
<ul style="list-style-type: none"> Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional na B3 	30/08/2024
<ul style="list-style-type: none"> Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional no Escriturador 	02/09/2024
<ul style="list-style-type: none"> Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional 	05/09/2024
<ul style="list-style-type: none"> Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional 	06/09/2024
<ul style="list-style-type: none"> Início do Período de Subscrição 	09/09/2024
<ul style="list-style-type: none"> Encerramento do Período de Subscrição 	16/09/2024
<ul style="list-style-type: none"> Procedimento de Alocação Envio à B3 de Comunicado de Resultado da Alocação 	17/09/2024
<ul style="list-style-type: none"> Data de Liquidação 	23/09/2024
<ul style="list-style-type: none"> Data Estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento 	24/01/2025

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder, ouvido o Gestor, ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima, observado o disposto na seção 7.3 deste Prospecto. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos 5 Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Cotação Mínima	Cotação Média	Cotação Máxima
2023	R\$ 10,00	R\$ 10,13	R\$ 10,40
2022	R\$ 99,98	R\$ 101,06	R\$ 103,00
2021	N/A	N/A	N/A
2020	N/A	N/A	N/A
2019	N/A	N/A	N/A

As Cotas passaram a ser negociadas em mercado de bolsa em agosto de 2022.
** Desdobramento das Cotas em 02/08/2023 para a base 10 (Split de 1 cota para 10).*

Cotações Trimestrais - Últimos 2 Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Cotação Mínima	Cotação Média	Cotação Máxima
2T2024	R\$ 9,96	R\$ 10,04	R\$ 10,12
1T2024	R\$ 9,99	R\$ 10,06	R\$ 10,13
4T2023	R\$ 10,00	R\$ 10,14	R\$ 10,35
3T2023	R\$ 10,01	R\$ 10,22	R\$ 10,40
2T2023	R\$ 100,30	R\$ 100,72	R\$ 101,70
1T2023	R\$ 99,98	R\$ 100,32	R\$ 100,85
4T2022	R\$ 99,52	R\$ 100,91	R\$ 102,45
3T2022	R\$ 100,30	R\$ 100,84	R\$ 101,69

As Cotas passaram a ser negociadas em mercado de bolsa em agosto de 2022.

Cotações Mensais - Últimos 6 Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Cotação Mínima	Cotação Média	Cotação Máxima
julho/2024	R\$ 10,01	R\$ 10,02	R\$ 10,06
junho/2024	R\$ 9,96	R\$ 10,01	R\$ 10,05
maio/2024	R\$ 10,01	R\$ 10,04	R\$ 10,11
abril/2024	R\$ 10,00	R\$ 10,06	R\$ 10,12
março/2024	R\$ 9,99	R\$ 10,05	R\$ 10,13
fevereiro/2024	R\$ 10,03	R\$ 10,07	R\$ 10,10

6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio

de Início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente, nesta Oferta, a 70,000000000000%.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência:

- (i) até o 10º (décimo) 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, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou
- (ii) até o 11º (décimo primeiro) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; (ii) deverão indicar seu interesse em exercer o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional; e (iii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; (iv) da CVM; e (v) do Gestor, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser destinada para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas somente depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, o envio do formulário de liberação para negociação das Cotas na B3, e a obtenção da autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável. O previsto neste parágrafo também se aplica às Novas Cotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, conforme adiante detalhado.

Em conformidade com o Regulamento do Fundo, os Cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência para Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador, de acordo com os prazos previstos no cronograma disposto na Seção 5.1 acima.

DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DAS SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que tiverem manifestado o seu interesse no exercício da subscrição das Sobras no âmbito do Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. O percentual máximo das Sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, tenham incluído sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição das Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras.

Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência não possuirão o Direito de Subscrição das Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição das Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição do Montante Adicional.

A quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Eventual arredondamento no número de Novas Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição do Montante Adicional, (i) até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Montante Adicional (inclusive) junto à B3; e (ii) até o 6º (sexto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Montante Adicional (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto ao Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, será feita a alocação do montante subscrito de Sobras no Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional e a identificação dos Cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição do Montante Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ouvido o Gestor, entre as Novas Cotas remanescentes, de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, nos montantes individuais que, no entender do Coordenador Líder, ouvido o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Prazo de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional será realizada no 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional no Escriturador e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao

Escriturador, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional por meio da página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; (iv) da CVM; e (v) do Gestor, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, nos termos do Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.

Após o procedimento descrito acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

6.3. INDICAÇÃO DA DILUIÇÃO ECONÔMICA IMEDIATA DOS COTISTAS QUE NÃO SUBSCREVEREM AS COTAS OFERTADAS, CALCULADA PELA DIVISÃO DA QUANTIDADE DE 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)

Os Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas no exercício de seu Direito de Preferência estarão sujeitos à diluição de sua participação atual no Fundo. Considerando o Montante da Oferta (sem considerar a Opção de Lote Adicional), referida diluição corresponderá ao coeficiente de até 41,18%.

6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO

No contexto da Oferta, o preço de emissão por Nova Cota será de R\$ 10,06 (dez reais e seis centavos) por Nova Cota, definido com base no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas nos termos do artigo 14, inciso I, do Regulamento do Fundo, o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Nova Cota somado à Taxa de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever ao Coordenador Líder.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



7.1. DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor ou o Cotista que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta e/ou do exercício do Direito de Preferência e do exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3 e da divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

7.2. DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO

O investimento nas Novas 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 Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais, à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa, e aos ativos do setor do agronegócio que integrarem a carteira do Fundo. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo.

Adicionalmente, o investimento em cotas de FIAGRO-FII não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os FIAGRO-FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Ainda, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “4. Fatores de Risco”, 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 Novas Cotas.

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 FIAGRO-FII.

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

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 67, §4º, 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.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação, que informará sobre a modificação da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 67, §5º, da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder prazo de 10 (dez) Dias Úteis para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do artigo 67, §6º, da Resolução CVM 160, 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 artigo 67, §7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, §8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, o Administrador e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no §9º do artigo 67 da Resolução CVM 160.

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 aceitantes os valores depositados, observadas as Condições de Devolução, bem como as regras e procedimentos da B3, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do artigo 69, §4º, da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, deverão ser restituídos os valores depositados, observadas as Condições de Devolução, bem como as regras e procedimentos da B3.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver 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 (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Caso tal prazo se encerre sem que

as Partes tenham sanado os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do artigo 70, §4º, 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 Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta. Por outro lado, a rescisão ou rescisão por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta (exceto mediante aprovação da CVM de requerimento de revogação), mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado, nos termos do artigo 70, §5º, da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta.

Nos termos do artigo 71, §1º, da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão restituídos, observadas as Condições de Devolução, bem como as regras e procedimentos da B3.

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 no Contrato de Distribuição, na forma e condições nele definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, que são inafastáveis.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



8.1. EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA

A Oferta é irrevogável e irretroatável, observadas as Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição, conforme previstas abaixo (“Condições Precedentes”):

- (i) verificação da consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo ou pelo Gestor, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo será responsável pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas;
- (ii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, devidamente motivado, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (iii) contratação e remuneração, pelo Fundo e/ou pelo Gestor, dos prestadores de serviços necessários à Oferta, aprovados pelo Coordenador Líder, que incluem, mas não se limitam, conforme aplicável: escriturador, agência de rating, assessor legal, auditores independentes, administrador, custodiante e agência de publicidade;
- (iv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Oferta em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao assessor legal, incluindo os documentos da Oferta das Novas Cotas, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (v) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seu assessor legal e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (vi) apresentação ao Coordenador Líder, e manutenção do registro do Fundo perante a CVM, bem como a obtenção do registro da Oferta perante a CVM;
- (vii) admissão e registro para colocação e negociação das Novas Cotas, seja nos mercados primários ou secundários, junto à B3, devendo o Fundo entregar, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridos pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação das Novas Cotas, assim como após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente desta entidade, em atendimento às regras por ela estabelecidas;
- (viii) obtenção e/ou cumprimento, por parte do Fundo e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais e/ou regulamentares necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta, conforme aplicável;
- (ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, os atos preparatórios do Gestor em relação aos ativos a serem adquiridos com recursos da Oferta, o Ato do Administrador do Fundo, na forma do Regulamento, se for o caso, aprovando a realização da estrutura da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (x) prévia divulgação do ato do Fundo que aprova a Oferta nos sistemas da CVM e da B3, nos termos da legislação vigente e, conforme aplicável, a obtenção pelo Fundo, Gestor e Administrador, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; e (c) dentre outros necessários à regular consecução da Oferta;

- (xi) obtenção, pelo Coordenador Líder, de declaração do Gestor, Administrador e/ou do Fundo, conforme aplicável, atestando que, na data do início da distribuição pública das Novas Cotas, todas as informações por eles prestadas são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xii) verificação, a critério do Coordenador Líder, de que os documentos apresentados pelo Fundo, pelo Gestor, conforme aplicável, suas Afiliadas (assim entendidas aquelas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum) não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o estabelecido nos documentos da Oferta;
- (xiii) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder nas demonstrações financeiras ou no processo de due diligence do Fundo ou do Gestor, que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, financeira, jurídica ou reputacional, ou ainda, impactar a Oferta;
- (xiv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo perante o Coordenador Líder ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xv) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento e realização de suas atividades;
- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais ou regulatórias (incluindo questões fiscais) do Fundo ou do Gestor, exceto se justificado pelo Fundo ou pelo Gestor e previamente aprovado pelo Coordenador Líder;
- (xvii) não ocorrência de um evento de resilição involuntária descrito no Contrato de Distribuição, e não verificação de descumprimento das obrigações pelo Fundo conforme descritas na Resolução CVM 160 e demais regulações aplicáveis à Oferta e ao Fundo;
- (xviii) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle, direto ou indireto, do Fundo, exceto (a) se previamente aprovada pelo Coordenador Líder; ou (b) por alterações do controle direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado;
- (xix) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Oferta através de qualquer meio, observado o descrito na Resolução CVM 160, com a logomarca do Fundo, Gestor e Administrador do Fundo, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xx) acordo entre o Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;
- (xxi) cumprimento pelo Fundo, Gestor e Administrador, incluindo qualquer sociedade de seus grupos econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo, o Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Fundo ou pelo Gestor, conforme aplicável;
- (xxiii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA)

e o UK Bribery Act (“Leis Anticorrupção”) pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou, conforme aplicável, por qualquer sociedade do grupo econômico do Administrador, do Gestor, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

- (xxiv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxv) contratação de *market maker*, ou decisão pela não contratação deste, tomada pelas Partes;
- (xxvi) não ocorrência em relação ao Fundo ou ao Gestor, e de seus respectivos grupos econômico, conforme aplicável (i) liquidação, fracasso na constituição, dissolução ou decretação de falência; (ii) pedido de autofalência; (iii) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo, com requerimento de recuperação judicial; e
- (xxvii) cumprimento, pelo Fundo e, conforme aplicável, por seu Gestor e Administrador de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a Data de Liquidação, conforme aplicáveis.

8.1.1. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, ouvido o Gestor, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta ou Cotista terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta. Se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, observadas as Condições de Devolução, observado que, com relação às Novas Cotas não custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

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

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, observadas as Condições de Devolução, bem como as regras e procedimentos da B3. Na hipótese

de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Compromissos de Investimento das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8.1.2. LOTE ADICIONAL

A presente Oferta não contará com a possibilidade de emissão de cotas do lote adicional.

8.1.3. LOTE SUPLEMENTAR

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

8.1.4. TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos Investidores.

8.1.5. FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.

8.1.6. LIMITES DE APLICAÇÃO EM NOVAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO

Não há limite máximo de aplicação nas Novas Cotas de emissão do Fundo, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar 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 Novas Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Novas Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

O Administrador, tampouco o Gestor, não será responsável por, assim como não possui 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.

O ADMINISTRADOR E O GESTOR 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 ESTE.

8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES

A Oferta é destinada a investidores profissionais, nos termos do art. 11 da Resolução CVM 30.

8.3. AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃO EM QUE FOI

APROVADA A OPERAÇÃO

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada pelo Ato de Aprovação da Oferta realizado em 31 de julho de 2024.

Conforme o artigo 13 do Regulamento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, tem a prerrogativa de realizar novas emissões de Cotas até o limite do Capital Autorizado de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral.

8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial” acima.

8.4.1. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

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, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 49, 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 (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 7 da Resolução CVM 160; e (ii) a adequação do investimento ao Público-Alvo da Oferta.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Profissionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas;
- (ii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, e observado o item (iii) abaixo;
- (iii) a utilização de material publicitário independe de aprovação prévia pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários - SRE, devendo, no entanto, ser enviado à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do parágrafo 6º do artigo 12 da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional deverão se manifestar no Período de Exercício do Direito de Preferência e no Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional e formalizar a sua ordem de investimento;
- (vi) após os prazos para o exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem destinadas para as Sobras e Montante Adicional;
- (vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante referido

- período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta;
- (viii) o Coordenador Líder não aceitará ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional;
 - (ix) durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores;
 - (x) durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
 - (xi) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição dos Investidores, conforme o caso, e realizará a alocação de forma discricionária, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar à B3 a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
 - (xii) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Subscrição, mediante a aceitação da Oferta pelo Investidor. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;
 - (xiii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160; e
 - (xiv) não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá contratar formador de mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas.

8.4.2. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Subscrição, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, para verificar a quantidade de Novas Cotas a serem efetivamente emitidas no âmbito da Emissão (“Procedimento de Alocação”).

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160.

Caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, a colocação das Novas Cotas para pessoas vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Novas Cotas por elas demandadas.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”.

8.4.3. CRITÉRIO DE RATEIO

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores excedam o Montante da Oferta, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta e do Fundo.

8.4.4. ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. O Compromisso de Investimento 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.

As ordens recebidas por meio do Coordenador Líder serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Durante o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou via ambiente escritural, conforme o caso. A liquidação da Oferta ocorrerá na Data da Liquidação, devendo o Coordenador Líder avisar a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Data da Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que o Coordenador Líder liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado.

Ademais, a colocação para Pessoas Vinculadas será permitida caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sendo tal colocação limitada ao necessário para perfazer a quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados, nos termos do artigo 56, III, §3º da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

8.5. DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA

O Preço por Nova Cota já está definido na data deste Prospecto. Ademais, não foi e nem será adotado qualquer procedimento de coleta de intenções para precificação das cotas ou para determinação do volume da Emissão (*bookbuilding*).

8.6. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela

custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, bem como com o envio do formulário de liberação para negociação, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

8.7. FORMADOR DE MERCADO

Não foi contratado o serviço de formador de mercado para a presente Oferta.

8.8. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO, QUANDO APLICÁVEL

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, CASO EXISTAM

Não haverá investimento mínimo a ser observado pelos Investidores na subscrição das Novas Cotas.

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 Econômico-Financeiro contemplando, no mínimo, o retorno do investimento, bem como expondo, clara e objetivamente, cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração é o constante do Anexo I deste Prospecto.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



10.1. DESCRIÇÃO INDIVIDUAL DAS OPERAÇÕES QUE SUSCITEM CONFLITOS DE INTERESSE, AINDA QUE POTENCIAIS, PARA O GESTOR OU ADMINISTRADOR DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL AO TIPO DE FUNDO OBJETO DE OFERTA

10.1.1. RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR (E COORDENADOR LÍDER) COM O GESTOR

Na data deste Prospecto, o Administrador/Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador/Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

10.1.2. RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR (E COORDENADOR LÍDER) COM O AUDITOR INDEPENDENTE

Na data deste Prospecto, o Administrador/Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador/Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

10.1.3. RELACIONAMENTO DO GESTOR COM O AUDITOR INDEPENDENTE

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



11.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO NO QUE CONCERNE À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL E EVENTUAL GARANTIA DE SUBSCRIÇÃO PRESTADA PELOS COORDENADORES E DEMAIS CONSORCIADOS, ESPECIFICANDO A PARTICIPAÇÃO RELATIVA DE CADA UM, SE FOR O CASO, ALÉM DE OUTRAS CLÁUSULAS CONSIDERADAS DE RELEVÂNCIA PARA O INVESTIDOR, INDICANDO O LOCAL ONDE A CÓPIA DO CONTRATO ESTÁ DISPONÍVEL PARA CONSULTA OU REPRODUÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Administrador.

Condições Precedentes da Oferta

A verificação do atendimento das Condições Precedentes será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente à data da liquidação. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da liquidação da Oferta, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pelo Gestor, pelo Fundo e pelo Administrador, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeito com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação do Gestor e do Administrador, conforme o caso, de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas, conforme previsto no 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.

11.1.1. COMISSONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER E DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição ("Remuneração"), sendo certo que, como contraprestação pelos serviços de estruturação e coordenação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus a uma comissão fixa de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) ("Comissão de Estruturação").

11.2. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO, DISCRIMINANDO: (A) A PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DE SUBSCRIÇÃO; (B) A COMISSÃO DE COORDENAÇÃO; (C) A COMISSÃO DE DISTRIBUIÇÃO; (D) A COMISSÃO DE GARANTIA DE SUBSCRIÇÃO, SE HOUVER; (E) OUTRAS COMISSÕES (ESPECIFICAR); (F) OS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE AS COMISSÕES, CASO ESTES SEJAM ARCADOS PELA CLASSE DE COTAS; (G) O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO; (H) AS DESPESAS DECORRENTES DO REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO; E (I) OUTROS CUSTOS RELACIONADOS

Custos relacionados à Oferta:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em Relação ao Montante da Oferta
Comissão de Estruturação	40.000,00	0,001	0,011%
Assessor Legal*	150.000,00	0,004	0,043%
Taxa de Registro na CVM	105.525,00	0,003	0,030%
Taxa de Análise na B3	14.734,30	0,000	0,004%
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	44.202,96	0,001	0,013%
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	123.112,50	0,004	0,035%
Taxa de Registro ANBIMA (FIIs)	13.014,75	0,000	0,004%
Taxa de Registro ANBIMA (Fundos)	1.271,00	0,000	0,000%
Marketing, Prospecto e Outras Eventuais Despesas	500.000,00	0,014	0,142%
Outros Custos Relacionados	208.379,94	0,006	0,059%
Total	1.200.000,00	0,034	0,341%

**os custos decorrentes da contratação do Assessor Legal serão pagos exclusivamente com recursos do Fundo.
Os demais custos relacionados à Oferta, conforme indicados acima, serão pagos exclusivamente com os recursos da Taxa de Distribuição e não representarão custos para o Fundo.*

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



12.1. QUANDO OS RECURSOS FOREM PREPONDERANTEMENTE DESTINADOS AO INVESTIMENTO EM EMISSOR QUE NÃO POSSUA REGISTRO JUNTO À CVM: (A) DENOMINAÇÃO SOCIAL, CNPJ, SEDE, PÁGINA ELETRÔNICA E OBJETO SOCIAL; E (B) INFORMAÇÕES DESCRITAS NOS ITENS 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 E 12.3 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

Considerando que os recursos decorrentes da Oferta não serão preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, referido item não é aplicável à Oferta e à Emissão.

Por essa razão, não foram apresentados os dados solicitados neste item.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” NAS PÁGINAS 5 E SEQUENTES DESTE PROSPECTO.

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



13.1. REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO

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

Para acesso ao Regulamento, consulte:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM>.

Nesta página: (i) clicar em “exibir filtros”; (ii) em seguida, em “Tipo de Fundo” e selecionar “Fundo Imobiliário”; (iii) em “Nome do Fundo”, digitar “SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO”; (iv) em “Categoria”, selecionar “Regulamento”; e, por fim, (v) clicar em “Filtrar”.

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

As demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes integram o presente Prospecto por referência.

Para acessar, consulte:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM>.

Nesta página: (i) clicar em “exibir filtros”; (ii) em seguida, em “Tipo de Fundo” e selecionar “Fundo Imobiliário”; (iii) em “Nome do Fundo”, digitar “SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO”; (iv) clicar em “Filtrar”; e, por fim, (v) localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual” do Fundo.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo VI deste Prospecto.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



14.1. DENOMINAÇÃO SOCIAL, ENDEREÇO COMERCIAL, ENDEREÇO ELETRÔNICO E TELEFONES DE CONTATO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

ADMINISTRADOR:

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Itaim Bibi
CEP 01452-919, São Paulo, SP
At.: Ingrid Anny Campos Sepulveda
Tel.: (11) 2827-3619
E-mail: fii.adm@singulare.com.br / administracao.fundos@singulare.com.br

GESTOR:

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, Vila Olímpia
CEP 04543-011, São Paulo, SP
At.: Vitor Lopes Duarte
Tel.: (11) 5196-9594
E-mail: vitor.duarte@suno.com.br

14.2. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS ASSESSORES (FINANCEIROS, JURÍDICOS ETC.) ENVOLVIDOS NA OFERTA E RESPONSÁVEIS POR FATOS OU DOCUMENTOS CITADOS NO PROSPECTO

COORDENADOR LÍDER:

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Itaim Bibi
CEP 01452-919, São Paulo, SP
Tel.: (11) 2827-3619
At.: Vivian Tarifa da Silva

ASSESSOR JURÍDICO:

BMA ADVOGADOS - BARBOSA, MÜSSNICH E ARAGÃO

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011, São Paulo, SP
Tel.: (11) 2179-5252
At.: Felipe Prado

14.3. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS AUDITORES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Rua Verbo Divino, nº 1.400, Chácara Santo Antônio
CEP 04719-000, São Paulo, SP
At.: Vinícius Telles Leal
Tel.: (11) 3940-1500

14.4. 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

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder, na CVM e na B3, pelos meios de contato indicados abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários

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
Website: www.gov.br/cvm/pt-br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340
2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010, São Paulo, SP
Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto, consulte: 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 rito automático Resolução CVM 160”, selecionar “Consulta de Informações”, acessar em “Valor Mobiliário” em “Cotas de FII”, clicar em “SUNO AGRO- FIAGRO-IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o “Prospecto”).

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo, SP
Tel.: (11) 3233-2000
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.b3.com.br (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “SUNO AGRO- FIAGRO-IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto”).

Administrador

Para acesso a este Prospecto, consulte: <https://www.singulare.com.br/administracaodefundos/#>

Gestor

Para acesso a este Prospecto, consulte: <https://www.suno.com.br/asset/fundos/snag11/#>

14.5. DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO

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

14.6. DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

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

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24, §1º, da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência e omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as novas cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira,

os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160 e a Instrução CVM 472.

O Gestor prestou 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 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.

As declarações de veracidade do Administrador, do Coordenador Líder e do Gestor estão anexas a este Prospecto nos Anexos II, III e IV, respectivamente.

15. TRIBUTAÇÃO



15.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, esta seção traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

15.2. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda sobre a Pessoa Jurídica - IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

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 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

15.3. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

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.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde, em regra, a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo e auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo, em regra, não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com alterações trazidas pela Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no país (inclusive se residente em país com tributação favorecida) que se qualifique como investidor não residente, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo

receba investimento de no mínimo, 50 cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como aquele cuja legislação não permita o 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. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727/08 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. Apesar de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação do 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 nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/07”), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), 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% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se 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.

Conforme o artigo 29 e o artigo 30 do Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

16. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES



16.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

Anexo I – Estudo de Viabilidade

Anexo II – Declaração de Veracidade do Administrador

Anexo III – Declaração de Veracidade do Coordenador Líder

Anexo IV – Declaração de Veracidade do Gestor

Anexo V – Informe Anual do Fundo

18. DEFINIÇÕES



18.1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões listados abaixo, quando usados no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

Administrador	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 1.498, de 28 de agosto de 1990.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Alvo da Oferta ou Ativos Alvo	Tem o significado atribuído na seção 3.1 deste Prospecto, na página 5.
Ato de Aprovação da Oferta	<i>“Ato do Administrador para Aprovação da 4ª (quarta) Emissão de Cotas do Suno Agro - FIAGRO Imobiliário”</i> , de 31 de julho de 2024, por meio do qual foi aprovada a realização da 4ª Emissão e da Oferta das Novas Cotas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em consonância com o disposto no artigo 13 do Regulamento.
Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 6º ao 10º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 59.527.788/0001-31.
B3	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Capital Autorizado	O capital máximo autorizado do Fundo para novas emissões de cotas do Fundo, no montante de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Comunicado divulgado por meio das páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a

	quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão destinadas para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e, posteriormente, conforme aplicável, colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito das Sobras e Montante Adicional	Comunicado divulgado por meio das páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.
Comunicado de Resultado de Alocação	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) da B3; (c) da CVM; e (d) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, bem como as subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante da Oferta foi totalmente atingido, ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial.
Condições de Devolução	Significa a devolução de recursos integralizados, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, nas hipóteses previstas neste Prospecto.
Condições Precedentes	As condições suspensivas às quais o Contrato de Distribuição está sujeito para fins de sua eficácia, conforme previstas na seção 11.1.1 na página 45 deste Prospecto.
Contrato de Distribuição	<i>“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO”</i> , celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Coordenador Líder	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
Cotas	As cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo as Novas Cotas.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	A data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, cuja data estimada está prevista na seção 5.1 na página 21 deste Prospecto.

Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional	A data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, cuja data estimada está prevista na seção 5.1 na página 21 deste Prospecto.
Data-Base	O 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta.
DDA	DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
Dias Úteis	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	O direito de preferência conferido aos atuais Cotistas que possuam Cotas do Fundo na Data-Base, devidamente integralizadas, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional	O direito de subscrição das Sobras e Montante Adicional conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras e Montante Adicional.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido Montante Mínimo da Oferta.
Emissão ou 4ª Emissão	A presente 4ª emissão de Cotas do Fundo.
Escriturador	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor, para os fins do item 9.1 da seção “Informações do Prospecto” do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme Anexo I deste Prospecto.
Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 70,000000000000%, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
FIAGRO-FII	São os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais na categoria imobiliário.
Fundo	SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO , inscrito no CNPJ sob o nº 28.152.777/0001-90.
Gestor	SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.

IGP-M/FGV	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Investidores ou Investidores Profissionais	Investidores que poderão subscrever e integralizar as Novas Cotas, conforme definição prevista no art. 11 da Resolução CVM 30.
Investimentos Temporários	Os investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IPCA-IBGE	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
Montante da Oferta	Montante de R\$ 352.100.000,00 (trezentos e cinquenta e dois milhões e cem mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Novas Cotas, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Montante Mínimo da Oferta	A captação mínima de R\$ 10.060.000,00 (dez milhões e sessenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas.
Novas Cotas	Até 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de novas cotas da presente Emissão.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo.
Outros Ativos	Tem o significado atribuído na seção 3.1 deste Prospecto, na página 5.
Compromisso de Investimento	O documento que formaliza a solicitação de subscrição de Novas Cotas da Oferta por cada Investidor, bem como o compromisso de o Investidor integralizar as cotas subscritas conforme as chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador.
Período de Colocação	Sem prejuízo de cada Período de Subscrição, conforme aplicável, significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de

	Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160, e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início.
Pessoas Ligadas	Significam (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.
Pessoas Vinculadas	Significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.
PIS	Contribuição para o Programa de Integração Social.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na seção 8.4.1 na página 36 deste Prospecto.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no art. 3º do Regulamento do Fundo.
Política de Voto	Política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: https://www.suno.com.br/asset/politicas/ .
Preço de Subscrição	O Preço por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição, totalizando R\$ 10,09 (dez reais e nove centavos) por Nova Cota.
Preço por Nova Cota	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 10,06 (dez reais e seis centavos), definido com base no critério mencionado na seção 2.5 na página 3 deste Prospecto, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.
Prospecto ou Prospecto Definitivo	Este Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da 4ª Emissão de Cotas do SUNO AGRO- FIAGRO-IMOBILIÁRIO.

Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor é datada de 25 de julho de 2023.
Resolução CVM 11	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
Resolução CVM 27	Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
Resolução CVM 30	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Resolução CVM 35	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.
Resolução CVM 133	Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022.
Resolução CVM 160	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
Resolução CVM 175	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
Sobras	As Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do Direito de Preferência e que poderão ser subscritas pelos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, tenham incluído sua intenção de participar do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.
Taxa de Distribuição	Nos termos do artigo 15, parágrafo único, do Regulamento, será cobrada taxa de distribuição no mercado primário dos investidores que subscreverem as Novas Cotas (inclusive os Cotistas que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional), no valor fixo de R\$ 0,03 (três centavos) por Nova Cota, observado o disposto na seção 11.2 deste Prospecto, na página 45.
Taxa DI	Taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).

Anexo I. ESTUDO DE VIABILIDADE



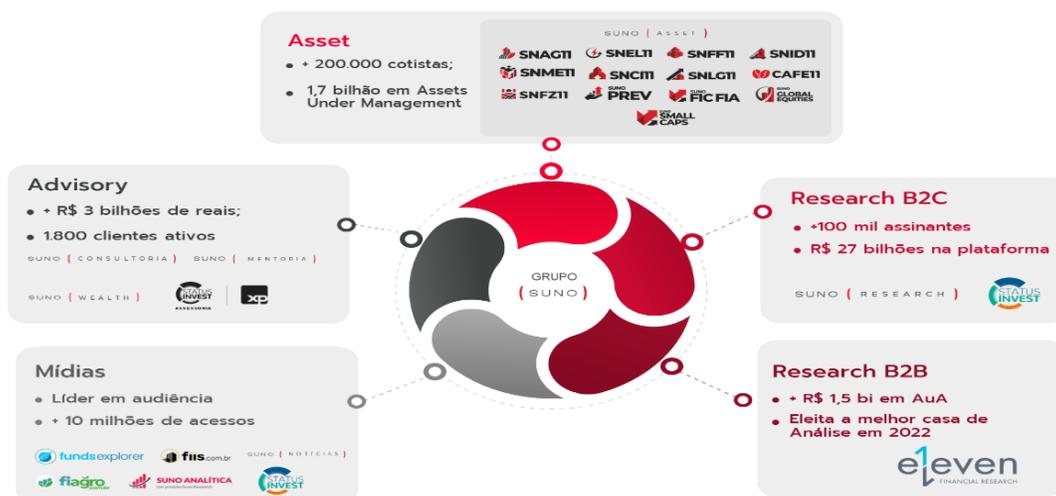
ESTUDO DE VIABILIDADE

Grupo Suno

O Grupo Suno surgiu em 2017 com a casa de análise independente Suno Research, criada com a filosofia de trazer uma nova forma de investir para o mercado brasileiro. Para garantir a independência, transparência e atender às melhores práticas do mercado de capitais, em consonância com as exigências dos órgãos reguladores, as operações das empresas do Grupo Suno (Asset, Research e Notícias) são totalmente segregadas. Isso é garantido pela fiscalização dos reguladores e pela estrutura de compliance do grupo.

Estrutura e Linhas de Negócio

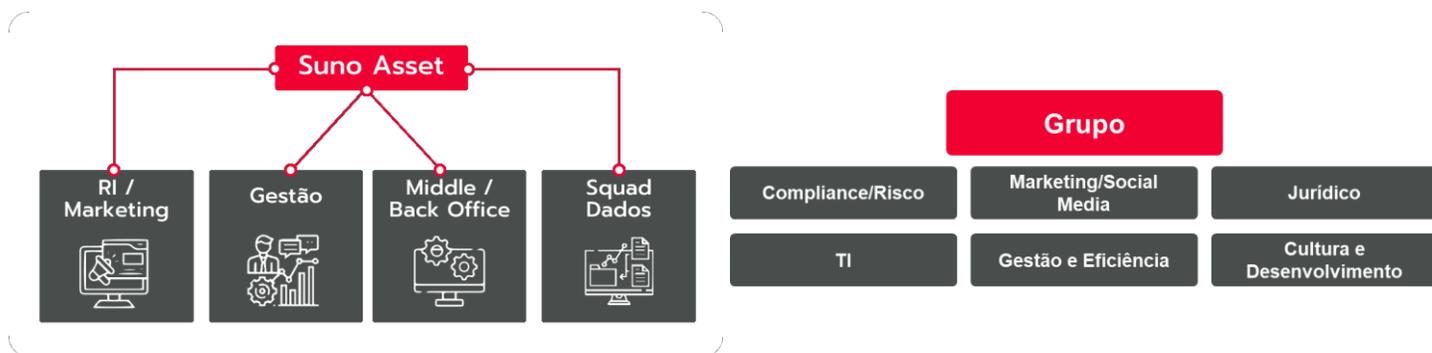
O Grupo Suno se posiciona como um player de mercado que, além de buscar excelência nos seus produtos e serviços, busca a comunicação direta com o investidor pessoa física. Para isso, o grupo buscou montar um modelo de negócio no qual suas atividades tivessem apoio do digital mediante o uso de redes sociais e aquisição de empresas com softwares que apoiam o investidor pessoa física na sua tomada de decisões.



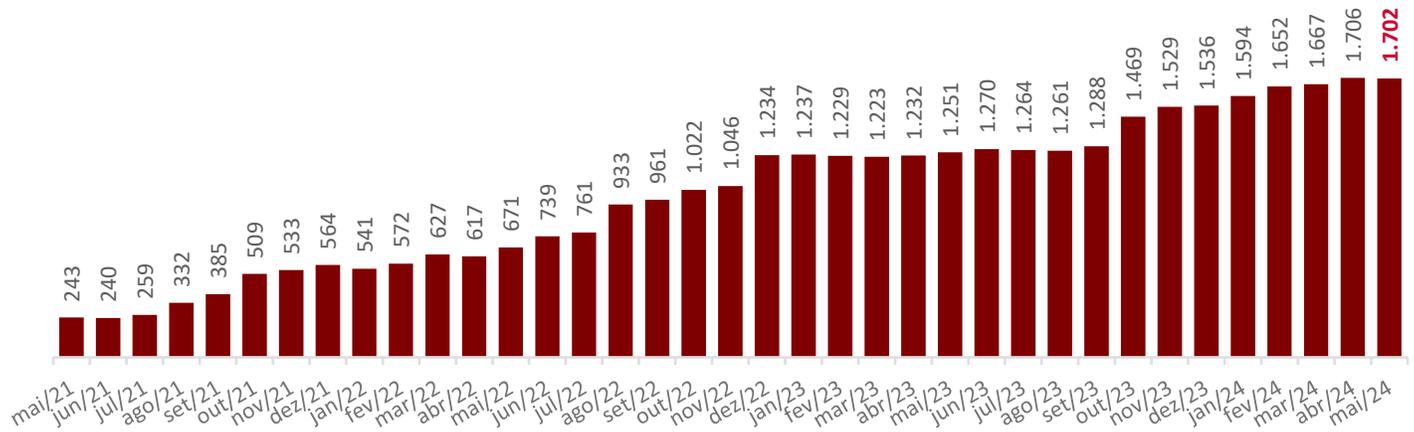
Suno Asset

A Suno Asset é uma gestora independente criada com o propósito de ajudar o investidor a conquistar a sua independência financeira, preservando e rentabilizando seu patrimônio por meio de fundos que superem os seus respectivos benchmarks.

Sob a filosofia do investimento de longo prazo e do value investing, temos o dever fiduciário de fazer as melhores escolhas para os nossos cotistas, de forma transparente e com eficiência de custos.

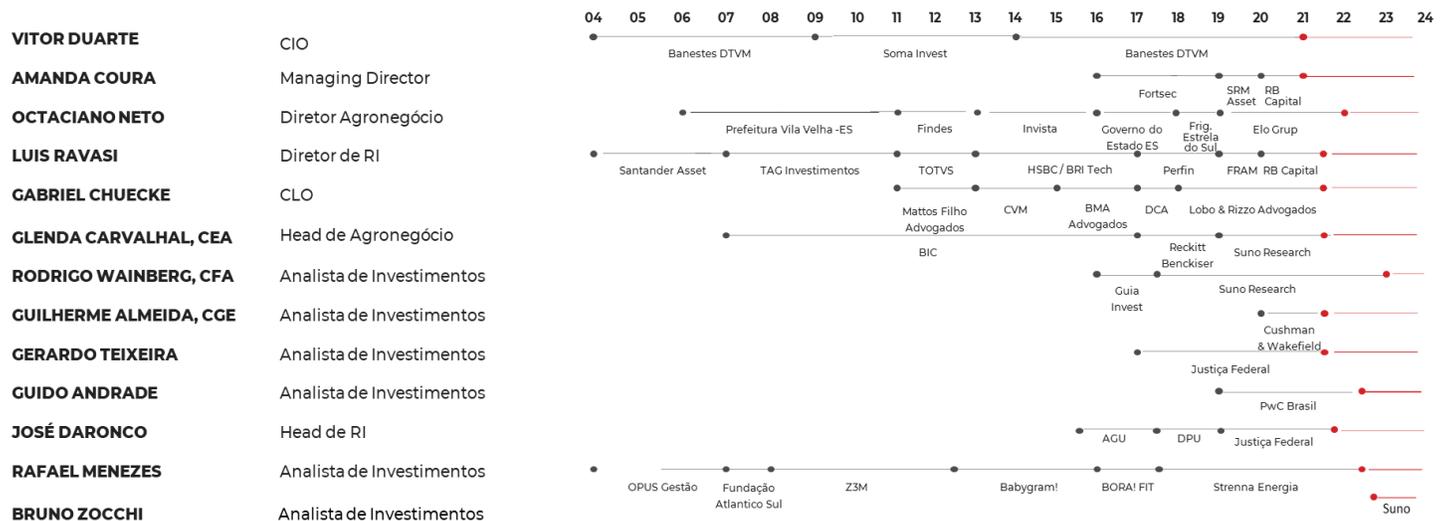


Evolução do AuM da Asset (R\$ Milhões)

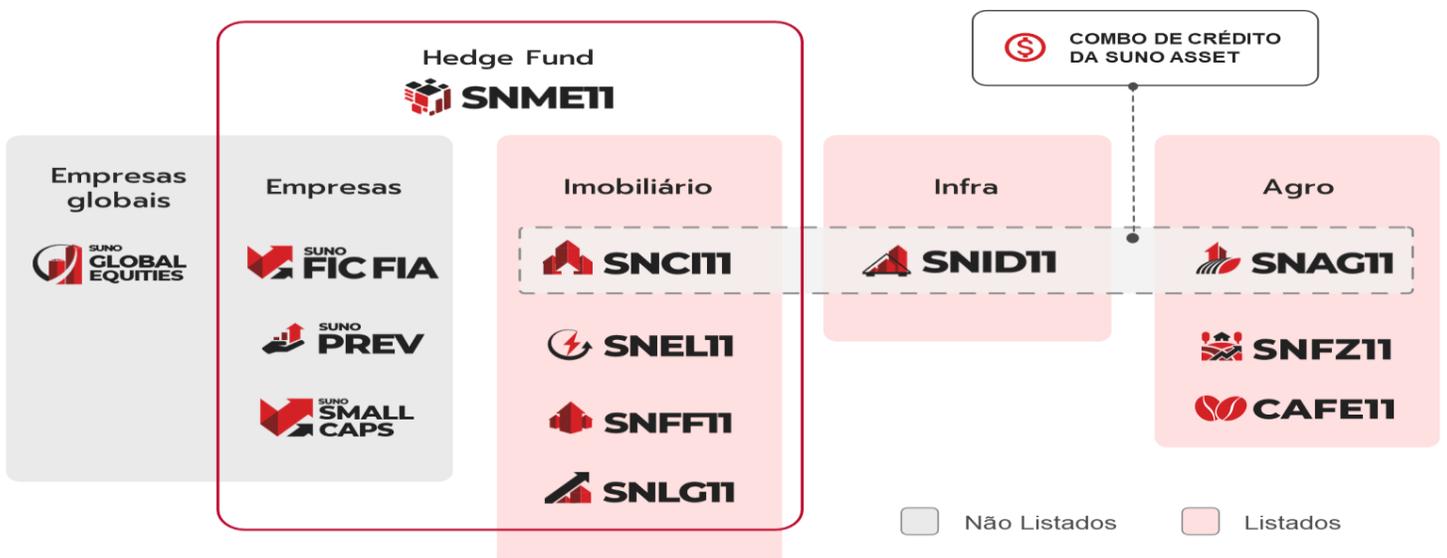


Equipe Suno Asset

Profissionais capacitados e com know how nos diversos produtos oferecidos pela Suno Asset



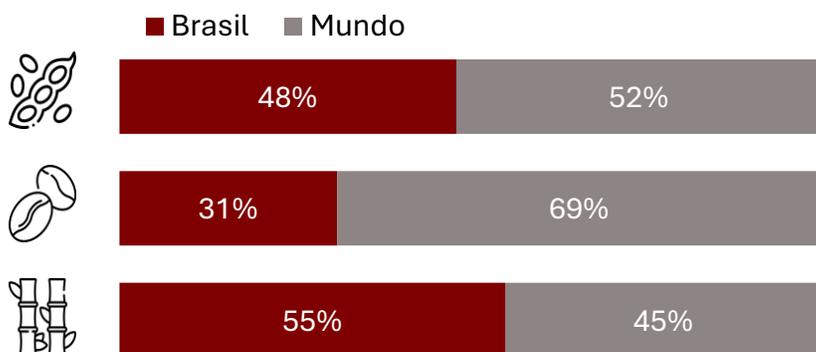
Portfólio Suno Asset



Perspectivas Para O Setor Agro

O agronegócio brasileiro é o setor que o país apresenta maior vantagem competitiva do Brasil em termos de condição climática, terras e avanço tecnológico, o que o coloca como um dos líderes do agro mundial. O país, que é líder mundial na produção de várias culturas, se destaca pelo avanço nos números de produtividade e produção, mesmo em períodos desafiadores, como a safra 23/24. Responsável por 49% das exportações brasileiras, é possível observar a importância do agronegócio na sustentação da economia brasileira e o potencial que ainda há a ser destravado no setor, devido à uma crescente demanda global por alimento alinhada com expansão da capacidade produtiva brasileira.

% Exportações Globais



Highlights Agronegócio Brasileiro

1º em produção de soja, café, açúcar e suco de laranja.

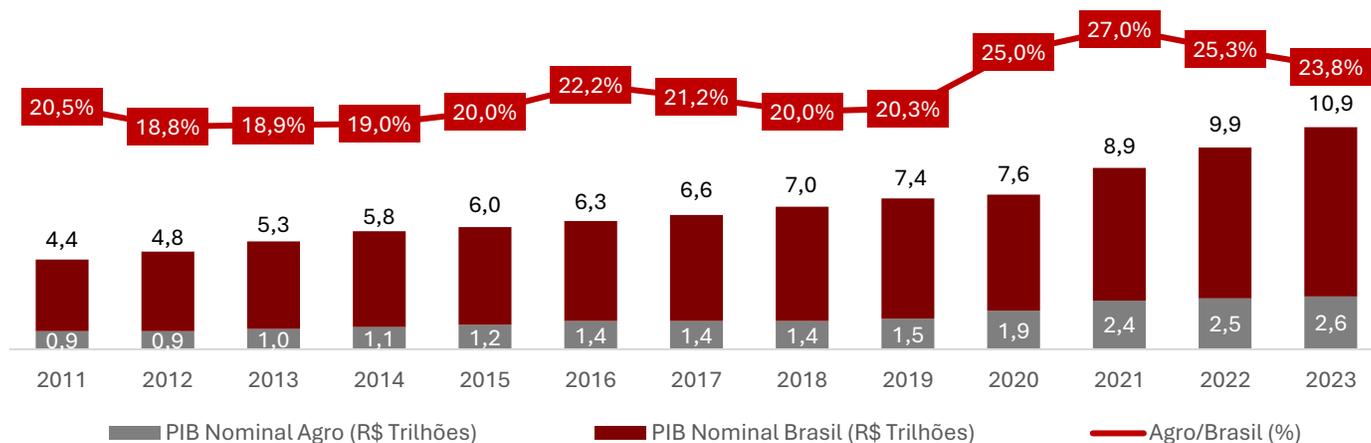
49% do volume de exportações do país

295,69 MM de toneladas de grãos produzidos na safra 23/24

Fonte: CEPEA/USP, IBGE | Elaboração: Suno Asset

Além da vantagem competitiva frente aos players globais, o segmento sempre foi fundamental e relevante na economia brasileira, com uma participação média de 21,7% do PIB do país nos últimos doze anos. Principalmente em momentos de maior tensão global, como a pandemia da COVID-19 e a Guerra na Ucrânia, o caminho de crescimento da economia brasileira foi suportado principalmente pela performance robusta do agronegócio e sua capacidade de expansão ano a ano.

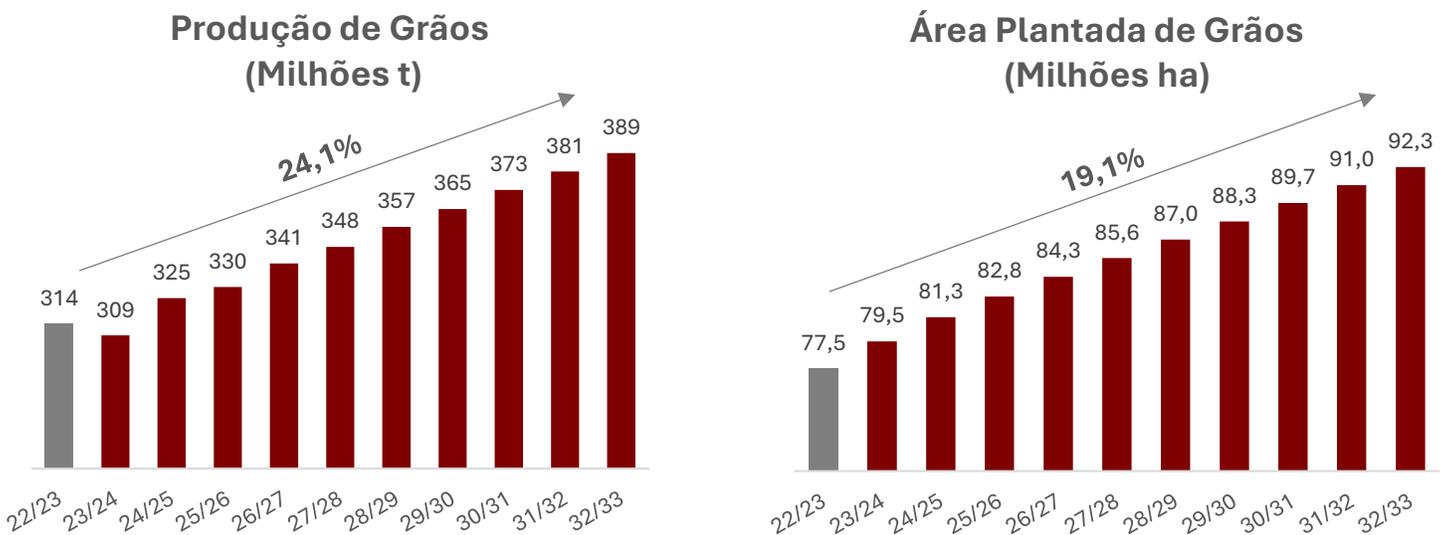
PIB Brasileiro e Agronegócio



Fonte: CEPEA/USP | Elaboração: Suno Asset

Em relação às perspectivas futuras para o agronegócio brasileiro, estima-se um crescimento robusto e aumento de capacidade produtiva relevante nos próximos dez anos, que pode tornar o país o principal exportador de alimentos do planeta. Segundo projeções do USDA (United States Department of Agriculture), as expectativas para os próximos 10 anos é de aumento acima de 25% no volume transacionado de grãos e acréscimo relevante em outras culturas e agropecuária.

Segundo estimativas da FAO, a população mundial está prevista para chegar a 9,7 bilhões de pessoas em 2050, e ainda há uma demanda alimentícia a ser destravada no mundo, com o crescimento populacional, maior demanda energética, e urbanização, fator que naturalmente impacta positivamente na renda média da população e como resultado, maior consumo alimentar. O Brasil, sendo um país que contém vantagens produtivas frente aos players globais se coloca como protagonista nesse mercado, com estimativas de ser o principal exportador agropecuário do mundo até 2024, de acordo com o USDA.



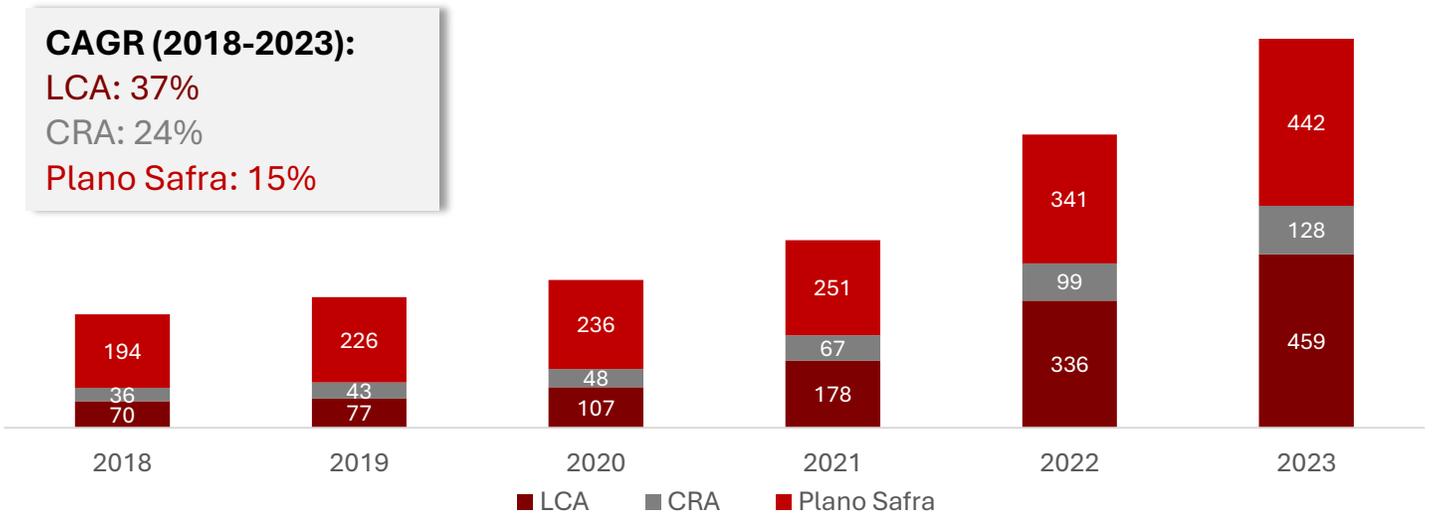
Fonte: MAPA, CONAB | Elaboração: Suno Asset

Mercado de Crédito e FIAGROS

Nos últimos anos, o crédito agrícola no Brasil foi majoritariamente fornecido pelo setor público, através do Plano Safra e do BNDES, devido a incentivos governamentais e a falta de envolvimento do produtor com o mercado de capitais. No entanto, com a introdução da Lei do Agro em 2020 e incentivos fiscais para títulos agrícolas, o financiamento privado aumentou consideravelmente, superando significativamente o financiamento público nos últimos anos.

O crédito agrícola enfrenta desafios devido à sazonalidade do setor, o que dificulta acesso à crédito de longo prazo para investimentos com maior demanda de capital. Títulos de crédito privado têm ganhado destaque devido à sua flexibilidade, permitindo customização conforme os planos de investimento e oferecendo prazos mais longos para reestruturação do endividamento. Modernizar o crédito rural é crucial para reduzir burocracia e garantir governança e transparência.

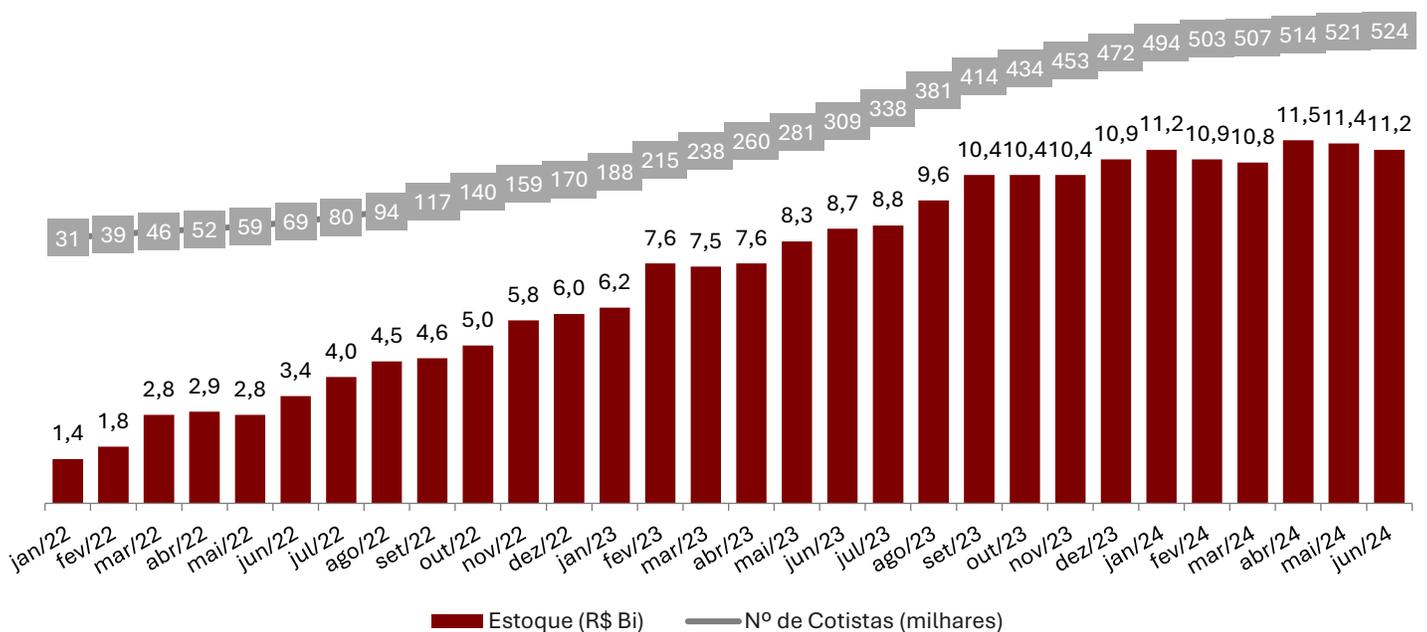
Evolução dos Estoques de Crédito Rural no Brasil (R\$ Bilhões)



Fonte: B3 | Elaboração: Suno Asset

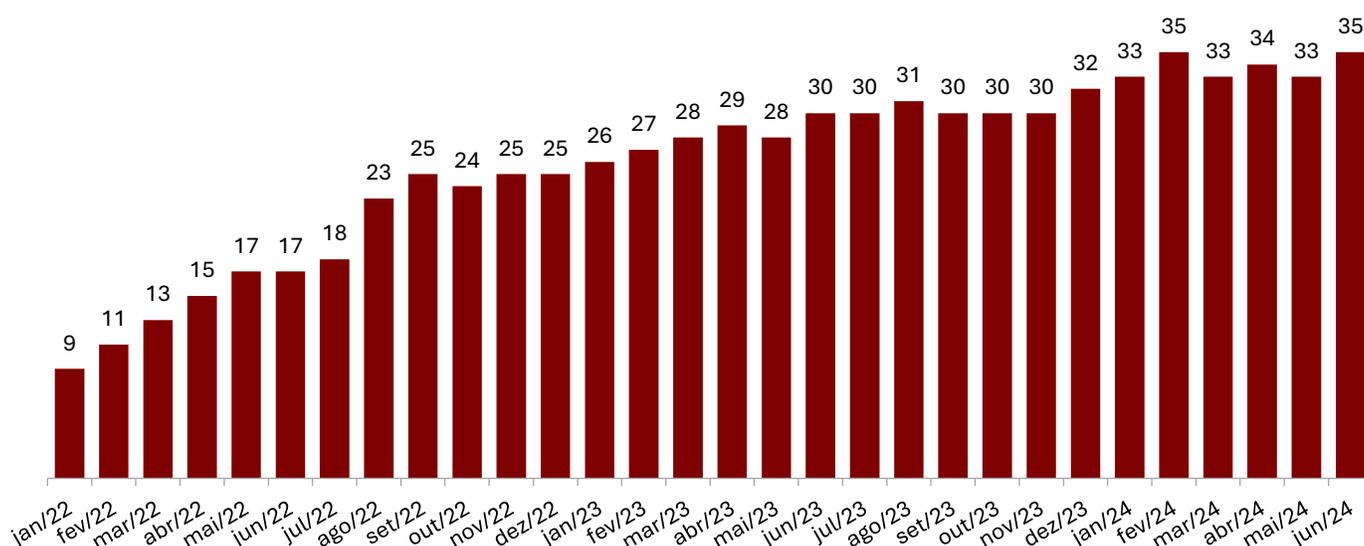
Diante desse cenário, com um setor ainda pouco exposto ao mercado de capitais, os FIAGROs, principalmente aqueles que investem majoritariamente em títulos de crédito do segmento evoluíram consideravelmente após a promulgação da Lei 14.130/21, tanto a nível de volume ofertado, quanto na base de investidores. Sendo um produto que se expõe ao setor mais aquecido da economia brasileira, é esperado que nos próximos anos esse crescimento continue, com novas oportunidade de investimentos e mais amadurecidos, colaborando com o acesso dos produtores e empresas ligadas ao segmento com o mercado de capitais.

Evolução do Estoque e Base de Cotistas dos FIAGROs



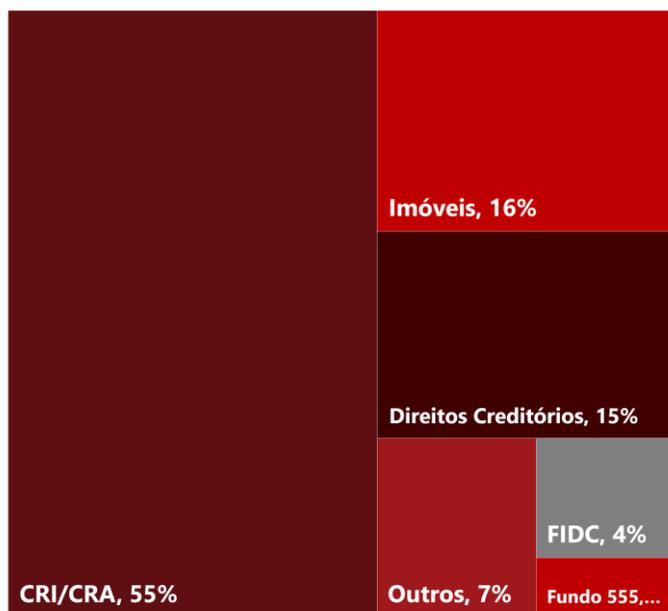
Fonte: B3 | Elaboração: Suno Asset

Evolução do número de FIAGROS-FIIs Listados

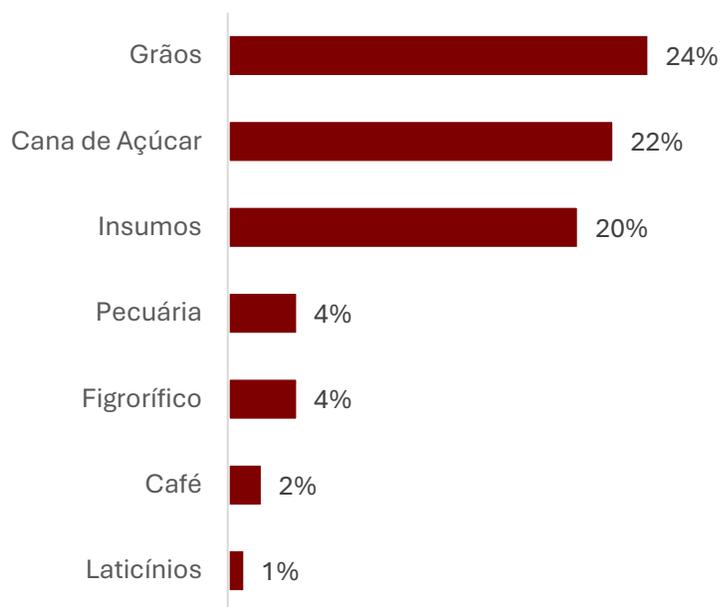


Fonte: B3 | Elaboração: Suno Asset

Alocação dos FIAGROS por Ativo



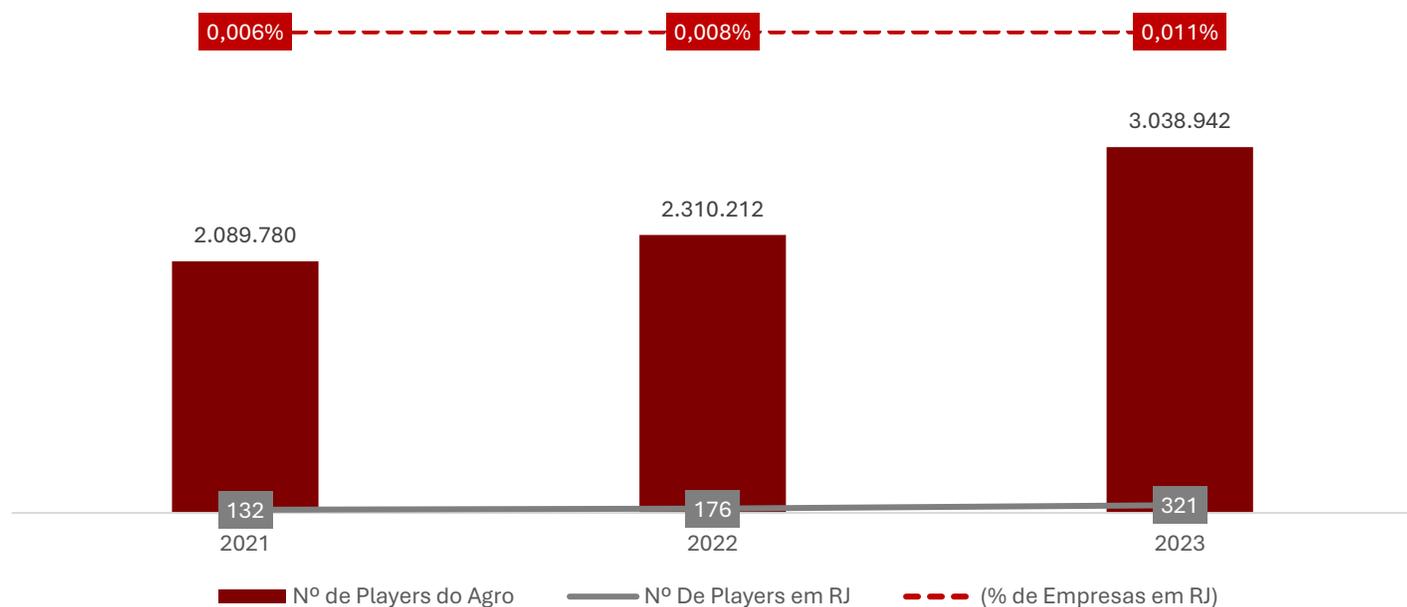
Diversificação Setorial dos FIAGROS



Fonte: CVM | Elaboração: Suno Asset

Ultimamente, os altos custos de produção e a queda nos preços das commodities têm apresentado desafios mais pronunciados para o agronegócio, superando os desafios enfrentados nos últimos anos. À primeira vista, parece que houve um aumento significativo nos pedidos de recuperação judicial. No entanto, uma análise mais detalhada revela que o impacto das margens menores afetou principalmente um pequeno grupo de empresas já altamente alavancadas no setor, levando-as à beira da insolvência. Assim, como podemos ver no gráfico abaixo, as empresas do agronegócio em recuperação judicial representam 0,011% dos players do setor.

Relação entre empresas do Agro e Número de RJs no Setor



Fonte: IBPT, CNAE, Serasa Experian | Elaboração: Suno Asset

Embora atualmente apenas um pequeno número de empresas entra uma crise, percentual considerável dos FIAGROs enfrenta desafios significativos com devedores inadimplentes, destacando-se o SNAG11, que registra uma inadimplência zero desde o seu início.

Do ponto de vista da gestão, os FIAGROs com maior índice de inadimplência optaram por financiamentos de curto prazo, competindo diretamente com os grandes bancos e o Plano Safra, que dominam esse mercado há décadas. Como resultado, acabam financiando devedores que foram rejeitados pelos métodos tradicionais de financiamento de custeio, assumindo assim riscos mais elevados.

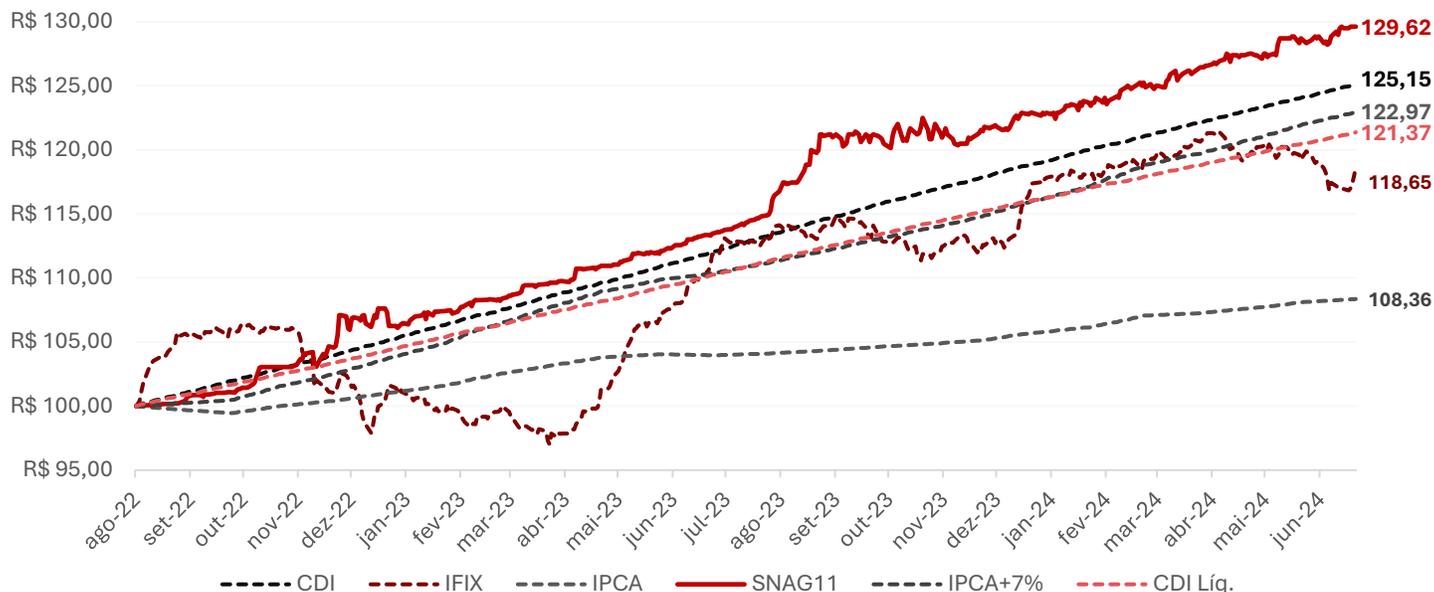
A gestão do SNAG11 evita esse cenário de seleção adversa ao focar majoritariamente em crédito agrícola de longo prazo, uma área com pouca competição. Esse tipo de crédito desempenha um papel crucial em projetos como irrigação e industrialização, mas é frequentemente escasso no mercado financeiro.

SNAG11 – Risco Calibrado de Acordo com o Perfil do Mercado

Desde sua primeira emissão, o SNAG11 performa acima dos principais indicadores de mercado, inclusive o benchmark do fundo, IPCA+7%. Essa performance é gerada principalmente diante de uma relação de risco e retorno calibrada dentro do perfil do portfólio do fundo, que mitiga os principais riscos do agronegócio brasileiro, como a volatilidade das safras e perfil de governança ainda defasados frente a outros setores da economia mais amadurecidos em relação ao acesso ao mercado de capitais.

Enquanto a média dos FIAGROs possui uma carteira com remuneração média CDI + 4,8%, o SNAG apresenta um portfólio que remunera CDI + 3,41%, mas o perfil de risco mais conservador, diversidade de devedores e uma melhor qualidade de crédito, reduz a probabilidade de fluxos inadimplentes e players em Recuperação Judicial (RJ) que impactaram outros pares no choque negativo da safra mais recente.

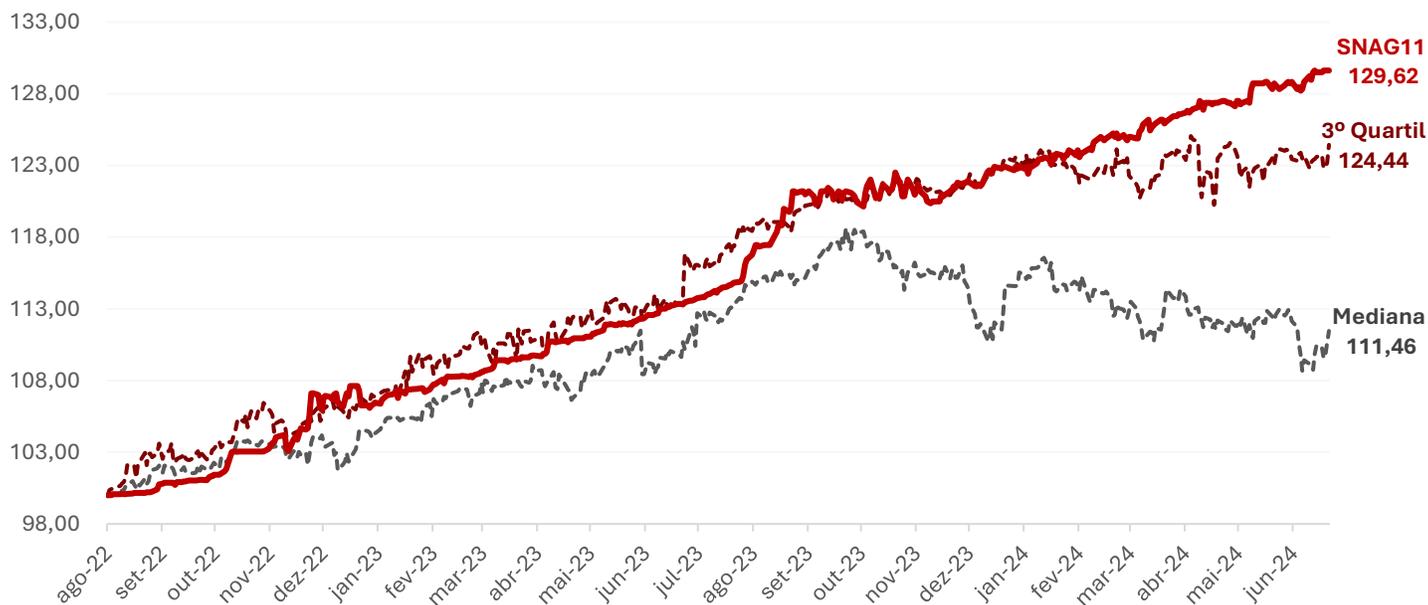
Performance SNAG x Indexadores



Fonte: Quantum Axis | Elaboração: Suno Asset

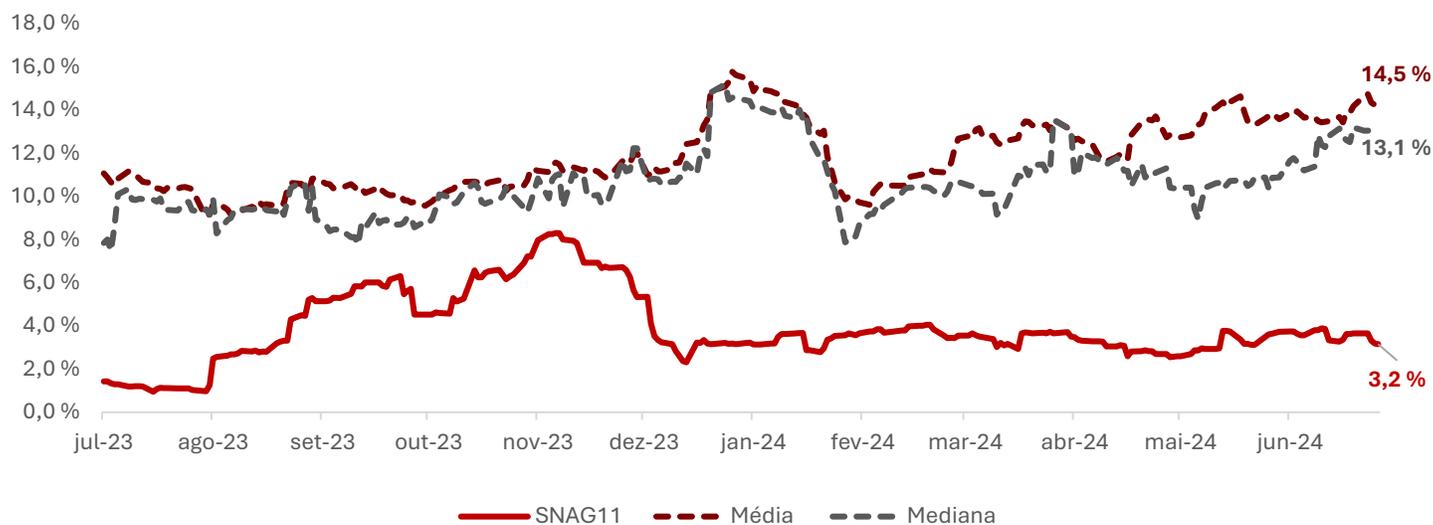
Além da performance acima dos principais benchmarks de mercado, o SNAG, como antecipado, apesar de ter uma carteira mais conservadora, vem sendo um dos principais players do mercado a nível de retorno para o investidor. Com uma cota no mercado secundário que não acompanhou a média do setor de desvalorização desde o segundo semestre de 2023, o fundo se encontra no terceiro quartil de performance, e entrega a menor volatilidade dos pares, reproduzindo uma relação de risco e retorno que se mostra como diferencial frente à uma indústria de fundos ainda recente e que há um longo espaço de amadurecimento.

Performance SNAG x Peers



Fonte: Quantum Axis | Elaboração: Suno Asset

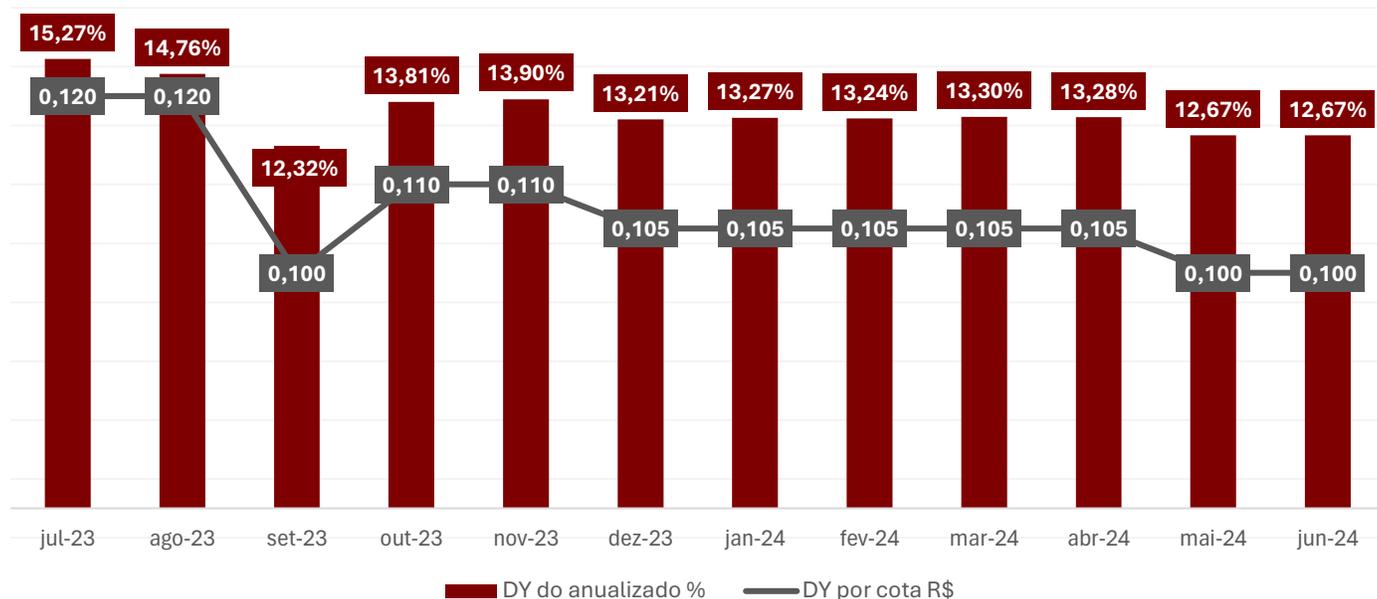
Volatilidade SNAG vs Peers



Fonte: Quantum Axis | Elaboração: Suno Asset

Desde sua primeira emissão o SNAG adotou uma estratégia de distribuição de rendimentos relativamente estável. A gestão se esforça o máximo para pilotar o rendimento e evitar grandes variações na distribuição de um mês para o outro dentro do contexto econômico atual. A previsibilidade e visão do time de gestão, alinhada com a comunicação com o investidor, é fundamental para a performance estável no secundário.

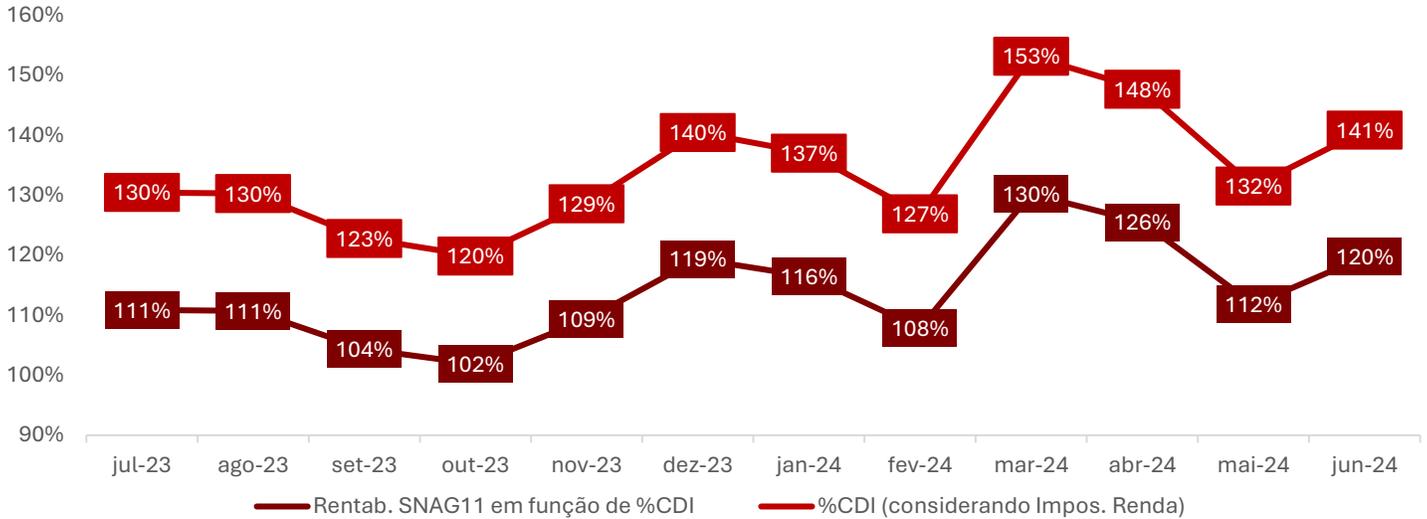
Distribuição e DY Anualizado



Fonte: Quantum Axis | Elaboração: Suno Asset

Essa estratégia vem entregando um rendimento recorrentemente superior ao CDI, principalmente quando é feito o gross up para considerar o impacto do imposto. A expectativa é que com a queda da taxa Selic o Fundo melhore o seu resultado em percentual do CDI por conta da maior relevância do Spread dos ativos do Fundo nesse cenário.

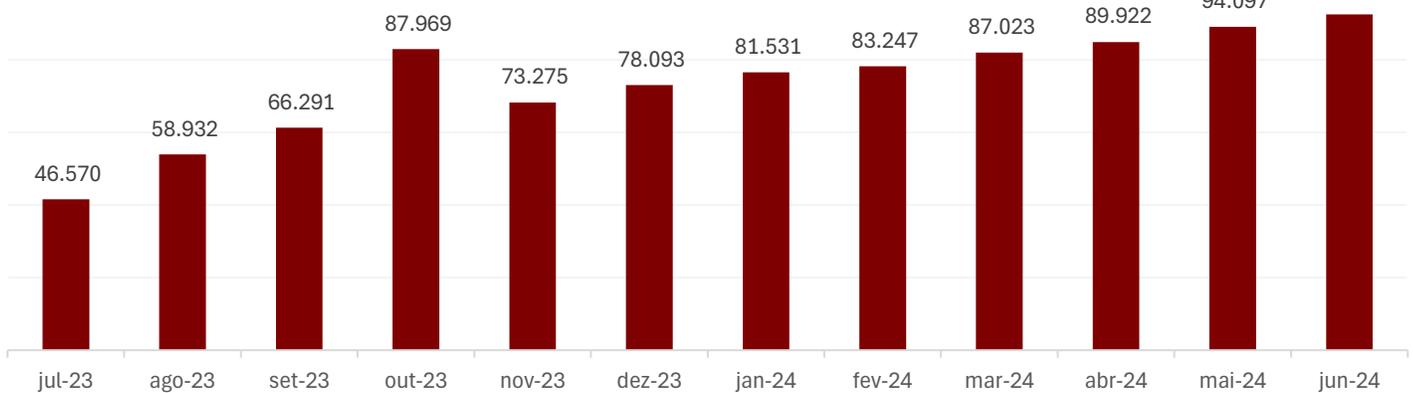
Rendimento SNAG11 em função de CDI+



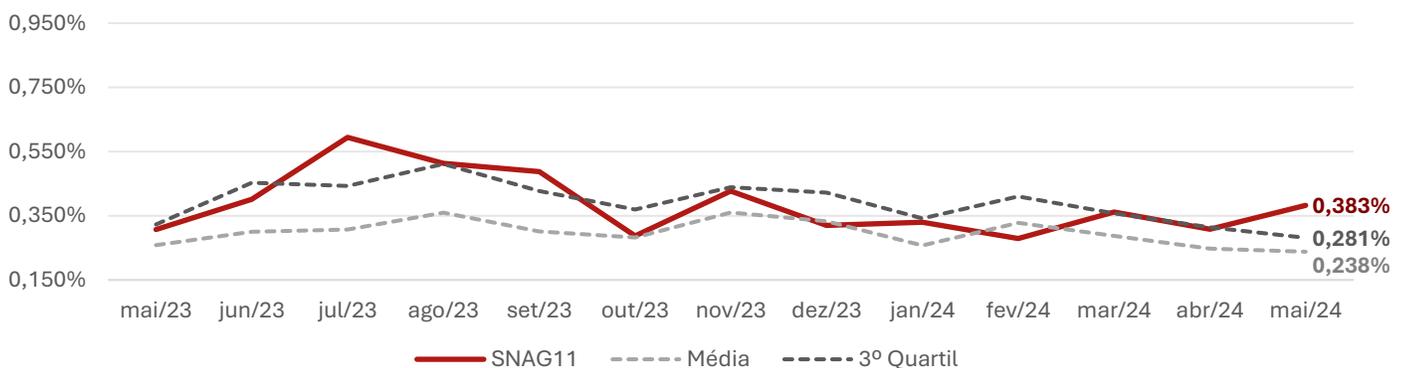
Fonte: Quantum Axis | Elaboração: Suno Asset

É interessante também ressaltar a evolução consistente da base de cotistas do fundo, que além de ter performado de maneira consistente, entrega um retorno atrativo ao cotista, com um dos menores custos do mercado e sem eventos de inadimplência até o momento, mesmo em um cenário setorial mais sensível.

Número de Cotistas



Liquidez média por % do PL - SNAG vs Peers



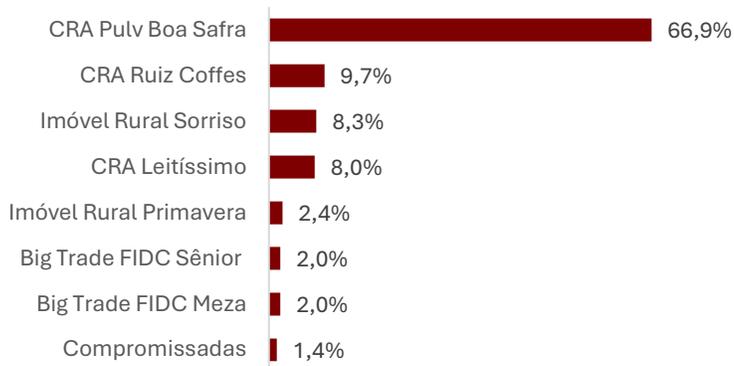
Fonte: Quantum Axis | Elaboração: Suno Asset

Portfólio Atual do SNAG11

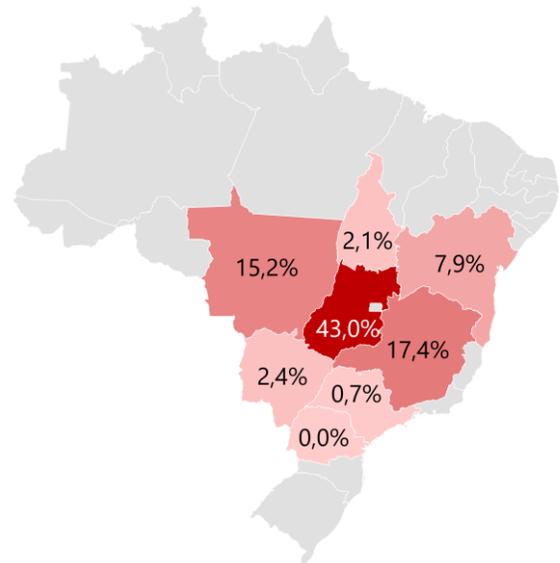
Atualmente, todas os ativos investidos pelo fundo foram originados e estruturados internamente, o que permite uma maior proximidade do time de gestão com o monitoramento dos ativos e mitigação de quaisquer pendências que impactem no fluxo de receita do SNAG11. Além disso, o fundo conta com 264 devedores, o que garante uma diversificação do perfil do risco do portfólio, que desde o IPO não apresentou nenhum evento de inadimplência.

Alocação – SNAG 11

Exposição por Ativo



Exposição por Estado



Powered by Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

Exposição por setor



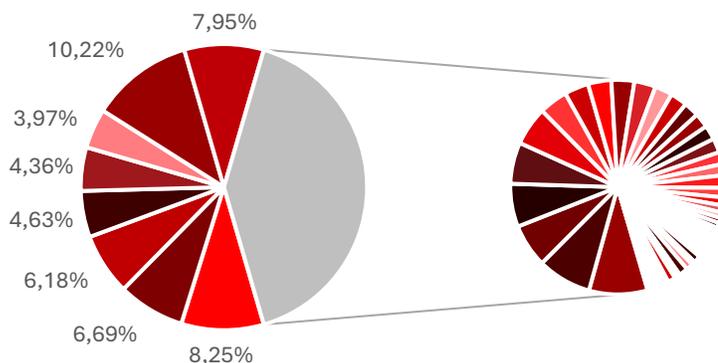
Exposição Por Indexador



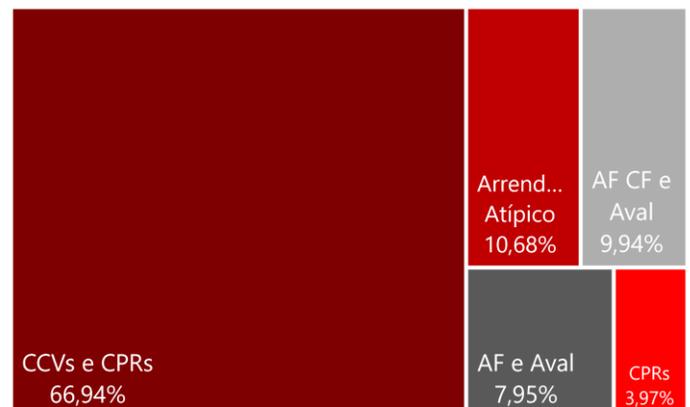
Exposição por Tipo de Ativo



Concentração por Devedor



Exposição por Garantia/Lastro



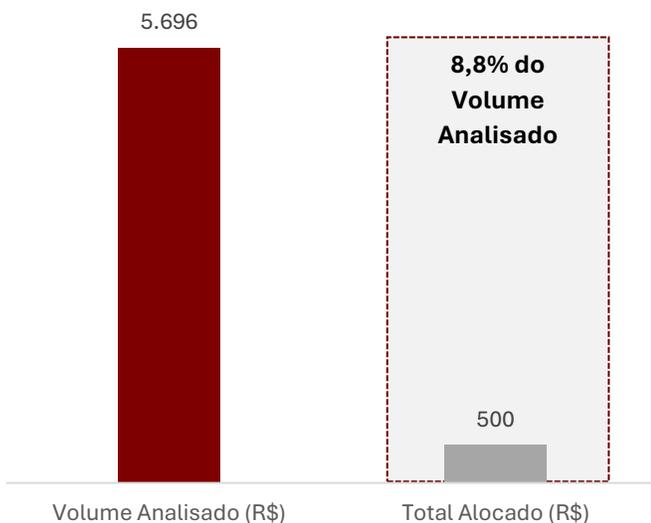
Elaboração: Suno Asset

Diante da estrutura do setor, que ainda é pouco amadurecido na relação com o mercado de capitais, muitas vezes enfrentando questões relacionadas a governança, uma maior volatilidade das culturas e altamente dependente de fatores externos, como preços de commodities, clima e câmbio, o processo de análise deve conter diversos processos que são essenciais para a aprovação do investimento pela gestão do SNAG11.

Assim, é primordial que o devedor alvo de investimento pelo SNAG11 cumpra requisitos rigorosos de qualidade de crédito e governança, que garantam a capacidade de manter sua estrutura de capital saudável e adimplência mesmo em momentos de choques negativos do agronegócio. A busca por investimentos de longo prazo é fundamental para o perfil de alocação do fundo, que entende que o relacionamento com o devedor e produtos customizados e com prazos mais alongados, oferece uma competitividade ostensiva dentro do mercado de crédito agrícola.

Atuando desde a originação dos ativos investidos, o time de gestão preza por um processo robusto de análise e estruturação do investimento, que é fundamental para minimizar os riscos e maximizar os retornos para os cotistas. Todo esse processo faz com que dos mais de R\$ 5,5 bilhões em CRAs, FIDCs e Imóveis já analisados, apenas 8,8% foram alvo de alocação por parte do fundo, expondo os rigorosos filtros e critérios de investimento adotados pela gestão.

Volume de Operações Analisadas x Volume Alocado (R\$ Milhões)



Elaboração: Suno Asset

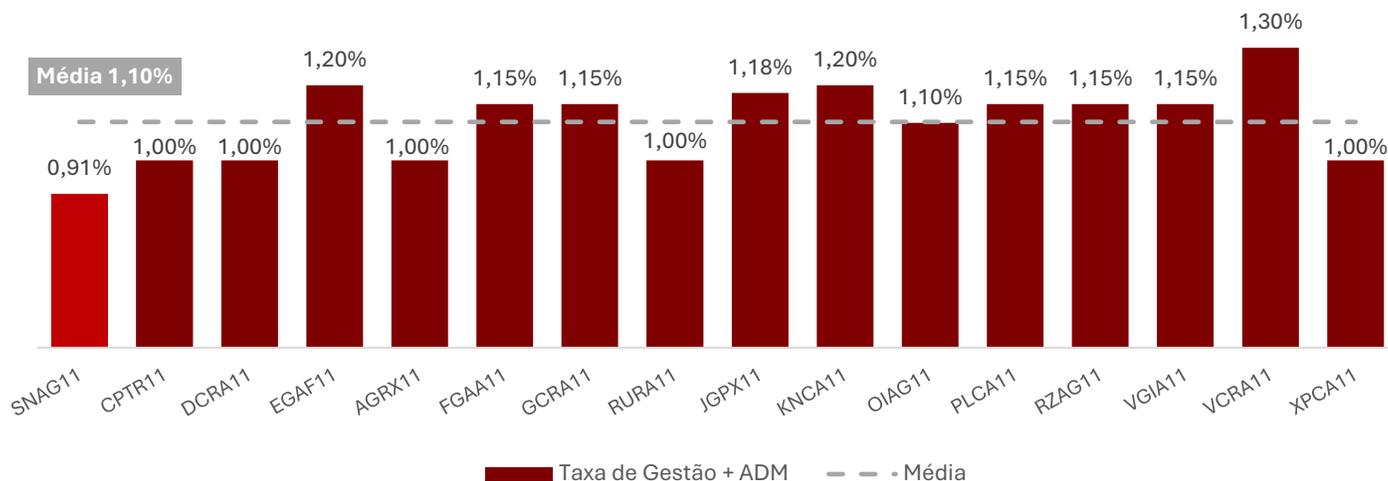
Processo de Investimento SNAG11



Foco Em Maximizar Retorno Sob Menor Custo Ao Cotista

Outro ponto no qual o SNAG11 se destaca é o seu custo para o investidor perante a média do mercado. Ao analisar os principais FIAGROs da indústria, o SNAG se posiciona dentre as menores taxas de gestão, focando em entregar um retorno consistente para o cotista, com o menor custo possível. Além disso, principalmente em uma modalidade que a remuneração média das carteiras dos FIAGROs é mais elevada, a grande maioria possui taxas de performance sobre o retorno acima do benchmark. O SNAG11 também possui o diferencial de não possuir nenhuma taxa de performance sobre o investidor.

Taxa de Gestão SNAG x Peers



Equipe de Gestão

Experiência e know how direto com originação e estruturação de produtos com o perfil idealizado para o veículo, e olhar prático sobre o agronegócio.

Time de gestão SNAG11

<p>Vitor Lopes Duarte Chief Investment Officer</p> 	<p>Economista e um gestor premiado com passagem na presidência da Banestes DTVM e gestão de 5,9 Bi, entre eles o BCRI11. Juntou-se ao grupo para criar a Suno Asset.</p> 	<p>Amanda Coura Managing Director</p> 	<p>Tem variada experiência em securitização e gestão de ativos estruturados em empresas referência no setor. Uniu-se ao time em 2021 e atua diretamente na liderança dos principais produtos da casa.</p> 
<p>Octaciano Neto Diretor de Agronegócio</p> 	<p>Com passagens pela Secretaria de Agricultura do ES e pela diretoria da EloGroup, conta com influência no setor, vivência no campo e domínio sobre a teoria e a prática do agronegócio brasileiro.</p> 	<p>Bruno Zocchi Analista de Crédito Estruturado</p> 	<p>Finalista do Suno Challenge 2022 dentre quase 5 mil candidatos, integra o time de análise da Suno Asset, tendo analisado mais de R\$ 1 bilhão de ativos de crédito estruturado.</p> 

Elaboração: Suno Asset

Pipeline 4ª Emissão

Como já mostrado no item 3 deste documento, o pipeline da oferta está dividido entre 9 operações que, quando avaliadas de forma conjunta, **um yield médio de 4,27%, aproximadamente 80 bps superior ao atual yield médio do portfólio do fundo**. Dentre as operações presentes no pipeline indicativo da oferta, é possível observar que são **majoritariamente originadas internamente**, traduzindo e mantendo a tese do fundo de investimentos em ativos com maior segurança e alinhamento entre gestão e devedor. O pipeline também se **destaca pela estrutura robusta de garantias**, que garantem um **LTV médio de 50% dentre as operações**, majoritariamente compostas por garantias reais.

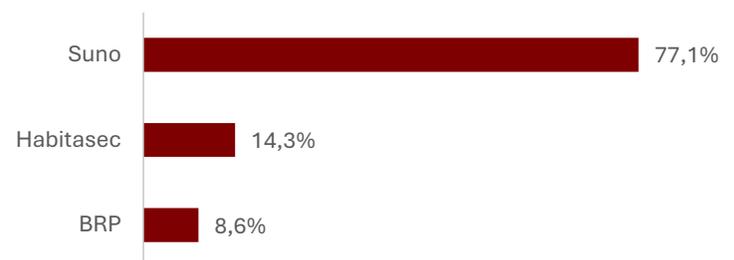
Pipeline Indicativo 4ª Emissão

Ativo	Originador	Perfil de Risco	Segmento	Index	Yield	Prazo (Anos)	Volume Oferta (R\$ MM)	Volume SNAG (R\$)	% Pipeline	Garantias	LTV	Estágio
CRA 1	Suno	Corporativo	Leite	CDI	4,50%	9,0	20,0	20,0	5,7%	AF/Aval	51%	Estruturação
CRA 2	Suno	Pulverizado	Irrigação	CDI	4,50%	8,0	50,0	50,0	14,3%	AF	N/A	Análise
Imóveis	Suno	Contratual	Fornecedor	IPCA	8,00%	N/A	15,0	15,0	4,3%	Arrendamento Típico	N/A	Estruturação
CRA 3	Habitasec	Pulverizado	Insumos	CDI	5,50%	5,0	50,0	50,0	14,3%	CF/Seguro	80%	Análise
FIDC	Suno	Pulverizado	Leite	CDI	6,00%	5,0	20,0	20,0	5,7%	AF / CF / Aval	N/A	Análise
CRA 4	Suno	Corporativo	Soja	CDI	5,00%	5,0	30,0	30,0	8,6%	AF	49%	Análise
CRA 5	BRP	Corporativo	Híbridos	CDI	3,75%	4,0	30,0	30,0	8,6%	AF/Aval	N/A	Estruturação
CRA 6	Suno	Pulverizado	Sementes	CDI	3,00%	18,0	135,0	30,0	38,6%	AF / Aval	62%	Análise
Total	-	-	-	CDI	3,84%	10,4	370,0	350,0	100%	-	-	-

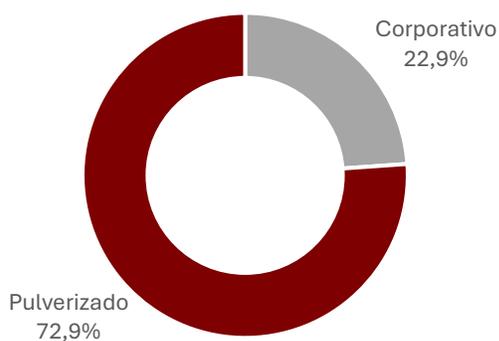
% do Pipeline por Segmento



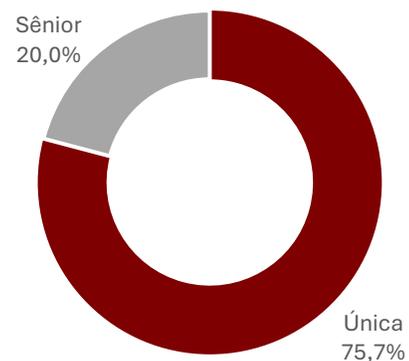
Originador



Alocação por Perfil de Risco



Alocação por Séries (%)



Elaboração: Suno Asset

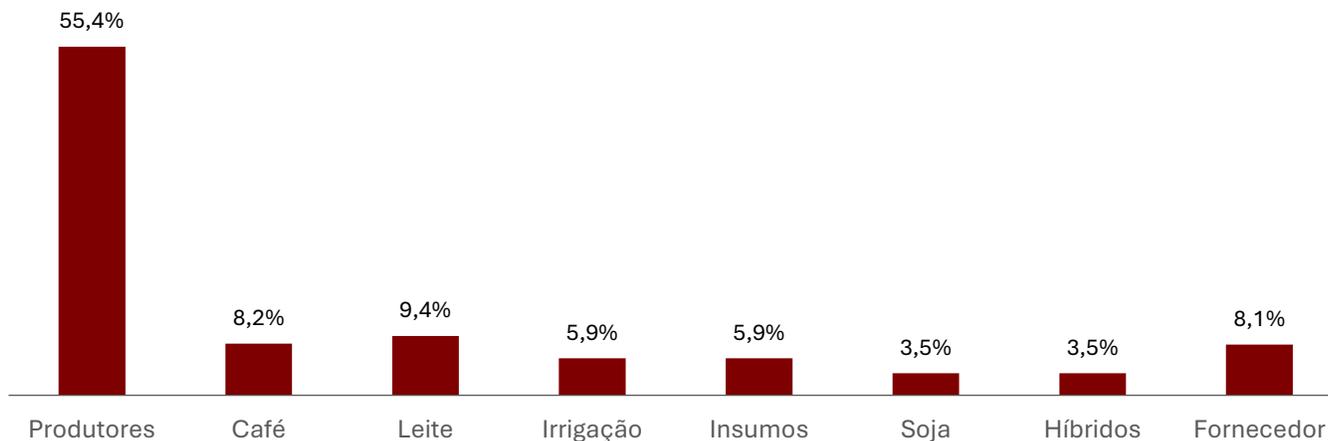
Resultados Projetados

Atualmente, o fundo está alocado majoritariamente em CRAs, detendo 7 ativos no portfólio. Com uma carteira com mais de 80 devedores, ele está majoritariamente alocado no Risco Soja, e após a oferta, o SNAG buscaria agregar ao seu perfil de alocação ativos que se exponham a diferentes segmentos do agronegócio brasileiro a fim de mitigar riscos sistêmicos de culturas específicas. Além disso, uma exposição diretamente voltada para o setor de infraestrutura agrícola, irrigação principalmente, seria fundamental para contribuir com a tese de investimento em operações que explorem o potencial estrutural do agro brasileiro. Vale salientar, que além da exposição em novas culturas e segmentos, as novas operações incrementariam no *yield* médio do portfólio de CDI + 3,47% para CDI + 3,7%.

Portfólio Atual x Potencial Pós Emissão

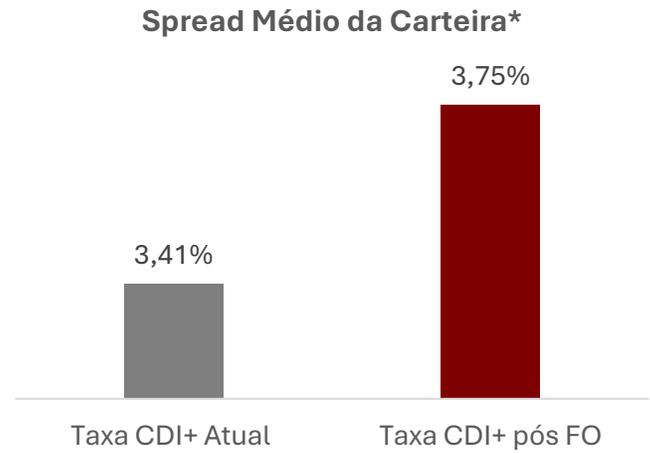
	Produto	Perfil de Risco	Segmento	Index	Yield	Volume SNAG (R\$ MM)	% SNAG
Ativos do Portfólio Atual	CRA	Pulverizado	Produtores	CDI	3,00%	336	40%
	CRA	Corporativo	Café	CDI	4,50%	50	6%
	CRA	Corporativo	Leite	CDI	5,00%	40	5%
	FIDC	Pulverizado	Café	CDI	4,00%	10	1%
	FIDC	Pulverizado	Café	CDI	7,50%	10	1%
	Imóveis	Contratual	Fornecedor	IPCA	8,00%	54	6%
Pipeline 4ª Emissão	CRA	Corporativo	Leite	CDI	4,50%	20	2%
	CRA	Pulverizado	Irrigação	CDI	4,50%	50	6%
	Imóveis	Contratual	Fornecedor	IPCA	8,00%	15	2%
	CRA	Pulverizado	Insumos	CDI	5,50%	50	6%
	FIDC	Pulverizado	Leite	CDI	6,00%	20	2%
	CRA	Corporativo	Soja	CDI	5,00%	30	4%
	CRA	Corporativo	Híbridos	CDI	3,75%	30	4%
	CRA	Pulverizado	Produtores	CDI	3,00%	135	16%

Percentual Por Segmento Após Oferta

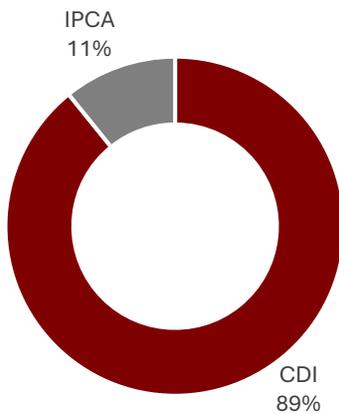


Elaboração: Suno Asset

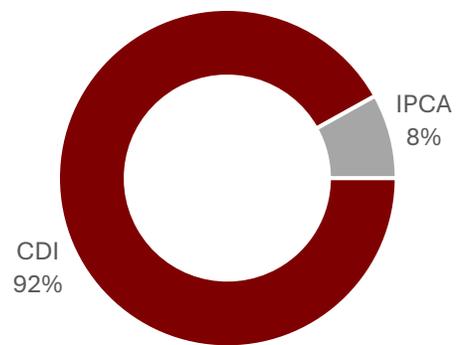
Pré Follow-On	Pós Follow-On
Patrimônio Líquido: R\$ 500 MM	Patrimônio Líquido: R\$ 850 MM
Nº de Ativos / Devedores: 7 ativos / 89 devedores	Nº de Ativos / Devedores: 15 ativos / 97 devedores
Nº de Setores Investidos 4	Nº de Setores Investidos 8
Taxa Média CDI+/%CDI* 3,41%/136,8%	Taxa Média CDI+/%CDI* 3,75%/139,8%



Alocação por Indexador Pré Emissão



Exposição por Indexador Pós-Emissão

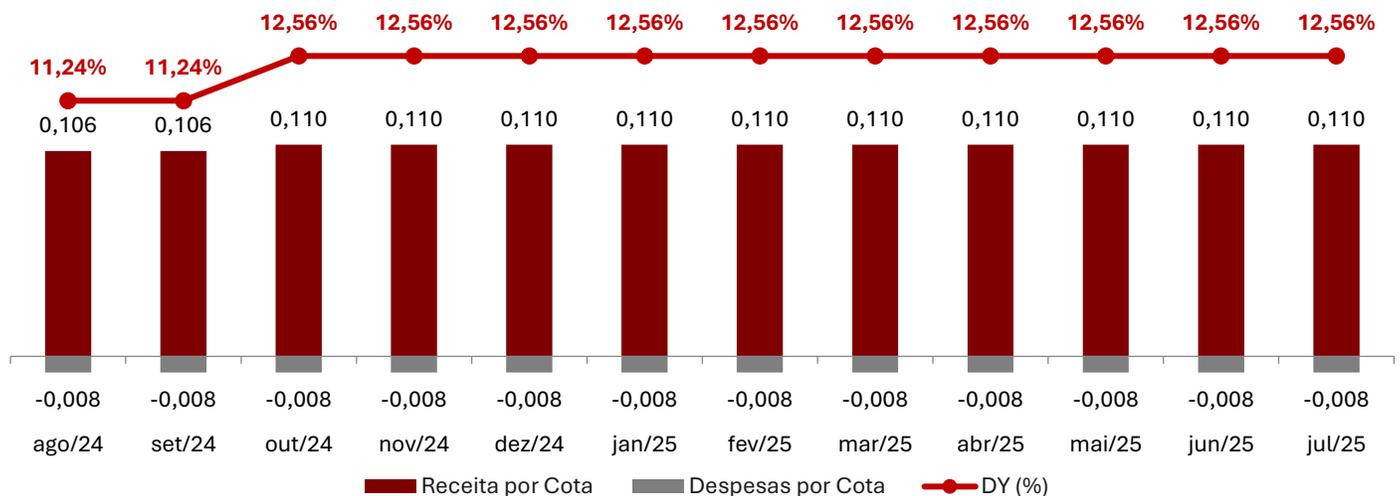


Elaboração: Suno Asset

*Taxa média ponderada das operações em CDI do portfólio - atualmente representam aproximadamente 89% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo e devem ir para 92% (noventa e cinco por cento) após a finalização da alocação da 4ª Emissão.

Essas mudanças no portfólio irão contribuir para que o Fundo apresente os seguintes resultados:

Resultado e DY Pós 4ª Emissão



Elaboração: Suno Asset

Anexo II. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR



**DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 (“Administrador”), na qualidade de administrador do **SUNO AGRO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais na categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 28.152.777/0001-90 (“Fundo”), considerando a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de cotas e, no máximo, de 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de cotas (“Novas Cotas”), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) o prospecto contém e conterà as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (ii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro automático perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:

0052CD82BA7649B...

Nome: _____
Cargo: _____

DocuSigned by:

DBF3137ACBDA468...

Nome: _____
Cargo: _____

Anexo III. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER



**DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 (“Coordenador Líder” ou Administrador”), na qualidade de coordenador líder da 4ª (quarta) emissão de cotas do **SUNO AGRO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais na categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 28.152.777/0001-90 (“Fundo”), e cuja carteira é gerida pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012 (“Gestor”), no montante de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de cotas e, no máximo, de 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de cotas (“Novas Cotas”), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente), vem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretroatável, que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Gestor, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública;
- (ii) o prospecto contém e contera as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro automático perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

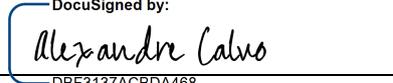
A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:

Nome: _____
Cargo: _____

0052CD82BA7649B...

DocuSigned by:

Nome: _____
Cargo: _____

DBF3137ACBDA468...

Anexo IV. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR



**DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012 ("Gestor"), na qualidade de gestor do **SUNO AGRO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeia produtivas agroindustriais na categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 28.152.777/0001-90 ("Fundo"), administrado pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 ("Administrador"), considerando a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de cotas e, no máximo, de 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de cotas ("Novas Cotas"), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretirável, que:

- (i) o prospecto contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (ii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro automático perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.

DocuSigned by:


566FFC35E9D84D2...

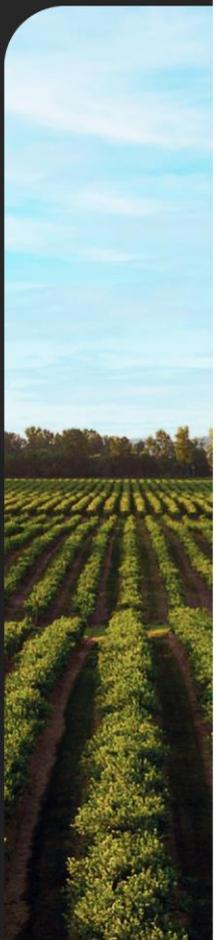
Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Anexo V. INFORME ANUAL DO FUNDO



Informe Anual

Nome do Fundo:	SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	28.152.777/0001-90
Data de Funcionamento:	29/04/2022	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:	BRSNAGCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	50.000.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	62.285.390/0001-40
Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 5º andar- Jardim Paulistano- São Paulo- SP- 01452-919	Telefones:	1128273500
Site:	www.singulare.com.br	E-mail:	fii.adm@singulare.com.br
Competência:	07/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA	11.304.223/0001-69	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 23º andar, CEP 04543011	19982067337
1.2	Custodiante: SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	62.285.390/0001-40	Av. Brigadeiro Faria Lima,1355, 5º Andar Jd Paulistano -SP, CEP 01452-919	1128273500
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	57.755.217/0001-29	R Verbo Divino	1139401500
1.4	Formador de Mercado:	../-		

1.5	Distribuidor de cotas: SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	62.285.390/0001- 40	Av Brigadeiro Faria Lima,1355, 5° Andar Jd Paulistano -SP, CEP 01452-919	1128273500
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. <u>Anexos</u>			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Não possui informação apresentada.			
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	.			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			

10. Assembleia Geral

10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 5º andar - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
www.singulare.com.br

10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.

Os cotistas poderão solicitar por correio eletrônico encaminhado à fii.adm@singulare.com.br e juridico@singulare.com.br a inclusão de matérias na Ordem do Dia da Assembleia Geral de Cotistas. A Proposta do Administrador é disponibilizada no site do Administrador pelo endereço eletrônico www.singulare.com.br e no site da B3 (sistema FundosNet).

10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.

(i) Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. (ii). Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica e na legislação e normativos vigentes. (iii). O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

Os cotistas poderão participar da assembleia por meio eletrônico através de consulta formal encaminhada ao Cotista através de carta ou correio eletrônico.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

23º O FUNDO pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria e escrituração, uma remuneração equivalente à taxa anual conforme tabela abaixo, calculada sobre (a) o valor de mercado das Cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das Cotas em circulação multiplicado pela quantidade de Cotas), caso as Cotas integrem o índice de mercado, ou (b) o valor do patrimônio líquido do FUNDO, caso as Cotas não integrem o índice de mercado (“Base de Cálculo da Taxa de Administração” e “Taxa de Administração”, respectivamente), observada a remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais): (b) Taxa de Administração incidente após os primeiros 3 (três) meses contados da data da 1ª integralização de cotas do Fundo: Patrimônio Líquido do Fundo Taxa de Administração incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração: Até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) - 0,91% a.a. De R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) - 0,89% a.a. De R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) a R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) - 0,87% a.a. Maior que R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) - 0,85% a.a.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
NaN	NaN	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Daniel Doll Lemos	Idade:	46
Profissão:	Diretor de Administração de Fundos	CPF:	275.605.768-18
E-mail:	daniel@singulare.com.br	Formação acadêmica:	Administrador de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	13/03/2008

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	05/2000	(i) Diretor de Administração de Fundos (ii) Diretor de Distribuição e Suitability	Atuação no mercado financeiro e de capitais e no mercado cambial intermediando a negociação de títulos e valores mobiliários entre investidores e tomadores de recursos, e oferecendo serviços como plataformas de investimento pela internet (home broker), clubes de investimentos, financiamento para compra de ações (conta margem) e administração e custódia de títulos e valores mobiliários dos clientes.

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos	
Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

A divulgação de ato ou fato relevante será divulgado aos cotistas através do site do Administrador pelo endereço eletrônico www.singulare.com.br e no site da B3 (sistema FundosNet)/CVM pelo link https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg, concomitantemente.

15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente em mercado secundário, em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado, observado o artigo 9º, §3º. A Administradora, após instrução da Gestora, fica, autorizada a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, através de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, observado o artigo 37º, item VII.

15.3	<p>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p> <p>https://www.singulare.com.br/wp-content/uploads/2023/06/DGR-04-Politica-de-Exercicio-de-Direito-de-Voto-em-Assembleias-Gerais-v.003_-Externo.pdf</p>
15.4	<p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</p> <p>O Administrador possui equipe direcionada para assegurar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.</p>
16.	<p>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</p> <p>as emissões de cotas do FUNDO com integralização em séries ou via chamadas de capital, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); e (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação</p>

Nota

1.	<p>A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII</p>
----	--