

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.**

**Prospecto do**

**SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 28.152.777/0001-90

Código ISIN: BRSNAGCTF000

Código de negociação na B3: SNAG11

Tipo ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Nome de Pregão: SNAG11

**Administrador**

**SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar

São Paulo, Estado de São Paulo

CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40

**Gestor**

**SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041, Torre D, 15º andar

São Paulo, Estado de São Paulo

CNPJ/ME sob nº 11.304.223/0001-69



O **SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO** (“Fundo”) foi constituído de acordo com a Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 39”), a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), subsidiariamente, a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”) e pelas demais disposições que lhe foram aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 28.152.777/0001-90, a **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, 1.355, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40 (“Administrador”), instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, e devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, na forma da Lei nº 8.668.

A carteira do Fundo é gerida pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 09 de janeiro de 2012, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69 (“Gestor”).

A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral do Administrador, sob a denominação de **FARIA LIMA 38ª GERAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO**, e registrado na CVM em 20 de abril de 2022 sob o nº 0322040.

O regulamento do Fundo (“Regulamento”) foi alterado pela primeira vez por meio do “*Ato do Administrador do Faria Lima 38ª Geração Fundo de Investimento Multimercado*”, datado de 14 de agosto de 2017, por meio do qual aprovaram: (i) a transformação do Fundo que passou a ser constituído como fundo de investimento imobiliário; (ii) a alteração da denominação do Fundo para **RHEA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**; (iii) a reforma do Regulamento; e (iv) a contratação do Administrador, para os serviços de Custodiante.

O Regulamento foi alterado pela segunda vez por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento e Emissão de Cotas do Rhea Fundo de Investimento Imobiliário*”, datado de 19 de abril de 2022, por meio do qual aprovaram: (i) a transformação do Fundo que passou a ser constituído como FIAGRO; (ii) a alteração da denominação do Fundo para **SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**; (iii) a reforma do Regulamento; (iv) a contratação do Gestor, para os serviços de gestão de carteira; e (v) a primeira oferta pública de Cotas do Fundo (“Primeira Emissão”).

A Primeira Emissão ocorreu com a emissão de, inicialmente, 1.500.00 (um milhão e quinhentas mil) cotas (“Cotas”) pelo preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), distribuídas por meio de oferta pública de

distribuição de lote único e indivisível de Cotas, nos termos do inciso II do artigo 5º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”).

No âmbito da Primeira Emissão, encerrada em 29 de abril de 2022, foram emitidas, subscritas e integralizadas 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

**AS COTAS FORAM REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E/OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.**

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substitue. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção “*Tributação aplicável ao Fundo*” deste Prospecto.

**O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. TRATA-SE DE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS, CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, QUE PODERÁ SER ALTERADO MEDIANTE APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL, REGIDO PELO REGULAMENTO E SEU(S) SUPLEMENTOS, PELA RESOLUÇÃO CVM Nº 39, PELA LEI Nº 8.668, SUBSIDIARIAMENTE, PELA INSTRUÇÃO CVM Nº 472 E PELAS DEMAIS DISPOSIÇÕES QUE LHE FORAM APLICÁVEIS.**

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente o Administrador, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada “*Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas*”.

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 46 À 61.**

A data deste Prospecto é 21 de julho de 2022.

**AVISOS IMPORTANTES:**

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 01 DE JULHO DE 2021 ("CÓDIGO ANBIMA"), BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE, DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINAM OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

## SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	9
	DEFINIÇÕES .....	10
1.	IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, GESTOR E AUDITORES .....	15
2.	INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO .....	19
	Informações Cadastrais e Histórico do Fundo.....	21
	Histórico do Fundo.....	23
3.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....	24
	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....	26
	Base Legal .....	26
	Prazo de Duração .....	26
	Público Alvo do Fundo .....	26
	Administração.....	26
	Gestão.....	29
	Comitê de Investimentos.....	31
	Escrituração.....	32
	Substituição do Administrador e do Gestor.....	32
	Restrições às operações do Fundo .....	33
	Demonstrações Financeiras .....	35
	Objetivo de Investimento e Política de Investimento.....	35
	Características das Cotas do Fundo.....	38
	Negociação das Cotas.....	39
	Política de Distribuição de Resultados.....	39
	Assembleia Geral de Cotistas .....	40
	Conflito de Interesse.....	43
	Dissolução e Liquidação do Fundo .....	43
	Política de divulgação de informações relativas ao Fundo.....	44
	Foro .....	45
4.	FATORES DE RISCO .....	47
	FATORES DE RISCO .....	49
5.	TRIBUTAÇÃO .....	63
	TRIBUTAÇÃO .....	65
6.	REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO .....	67
	REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO .....	69
	Taxa de Administração.....	69
7.	PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	72
	Perfil do Administrador e do Gestor .....	101
	Sobre o Administrador:.....	101
	Sobre o Gestor:.....	101
8.	COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO .....	104
	Composição da Carteira do Fundo.....	111
	.....	111

.....	111
Participação dos Cotistas do Fundo .....	112
9. ATENDIMENTO AOS COTISTAS .....	114
Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas.....	115
10. ANEXOS.....	118
Anexo I - Estudo de Viabilidade.....	121
Anexo II - Instrumento Particular de Constituição do Fundo .....	127
Anexo II - Regulamento Consolidado do Fundo.....	128

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1. INTRODUÇÃO

---

## DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<u>“Administrador”</u> :	A 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, 1.355, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40.
<u>“ANBIMA”</u> :	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Assembleia Geral Extraordinária”</u> :	Significa qualquer assembleia geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.
<u>“Assembleia Geral Ordinária”</u> :	Significa a assembleia geral de Cotistas obrigatória, de que tratam os artigos 37 e seguintes do Regulamento.
<u>“Ativos”</u> :	Significam os Ativos de Liquidez em conjunto com os Ativos Alvo.
<u>“Ativos Alvo”</u> :	Significam em conjunto os seguintes ativos: (i) CRA; (ii) Cotas de Fundos; (iii) CRI relacionados a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais; (iv) Imóveis; (v) Participações; (vi) Debêntures; (vii) LCA; e (viii) outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos FIAGRO, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses.
<u>“Ativos de Liquidez”</u> :	Significam os ativos de liquidez adquiridos pelo Fundo por meio das disponibilidades financeiras que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento: (i) LCA emitidas por instituições financeiras; (ii) moeda nacional; (iii) títulos de emissão do tesouro nacional; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial; (v) operações compromissadas em geral; (vi) letras imobiliárias garantidas; (vii) cotas de fundos de investimento cuja Política de Investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “iii” e “v” acima; (viii) letras de crédito imobiliário (LCI) relacionadas a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais; (ix) certificados de recebíveis imobiliários que não se enquadrem na hipótese prevista no subitem (a.3) do item (a) do artigo

	3º do Regulamento, e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (x) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada “rural” pelo BACEN e/ou pela CVM.
“B3”:	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”:	O Banco Central do Brasil.
“Capital Autorizado”:	Significa o montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) que o Fundo poderá emitir sem necessidade de prévia aprovação em assembleia geral, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, nos termos do artigo 13 do Regulamento.
“CNPJ/ME”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”:	O “Código de Administração de Recursos de Terceiros” da ANBIMA.
“Código Civil Brasileiro”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“Comitê de Investimentos”	Significa o comitê de investimentos cujas funções e atribuições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento, com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo.
“Conflito de Interesses”:	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.
“Contrato de Gestão”:	Significa o “ <i>Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos</i> ”, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão profissional da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
“Cotas”:	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos no Regulamento.
“Cotas de Fundos”:	As 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 artigo 20-A da Lei nº 8.668, bem como cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC, que tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas ao FIAGRO.
“Cotistas”:	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
“CRA”:	Os certificados de recebíveis do agronegócio.
“CRI”:	Os certificados de recebíveis imobiliários.
“Custodiante”:	O próprio Administrador, ou instituição de primeira linha, devidamente

	habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Debêntures</u> ”:	Debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“ <u>Escriturador</u> ”:	O próprio Administrador ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
“ <u>FGC</u> ”	Significa o Fundo Garantidor de Crédito.
“ <u>FIAGRO</u> ”:	Significa fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, nos termos da Lei nº 8.668 e da Resolução CVM nº 39.
“ <u>Formador de Mercado</u> ”:	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador.
“ <u>Fundo</u> ”:	O SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO.
“ <u>Gestor</u> ”:	SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 09 de janeiro de 2012, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69.
“ <u>Imóveis</u> ”:	Imóveis rurais, localizados em todo território nacional.
“ <u>Informe Anual</u> ”:	O informe anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472.
“ <u>Instituições Financeiras Autorizadas</u> ”:	Significa qualquer instituição financeira aprovada pelo BACEN.
“ <u>Instrução CVM nº 400</u> ”:	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 472</u> ”:	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM nº 555</u> ”:	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor.
“ <u>IPCA</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>Lei nº 6.404</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 8.668</u> ”:	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 9.779</u> ”:	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 11.033</u> ”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
“ <u>LCA</u> ”:	Letras de crédito do agronegócio.

“ <u>Oferta</u> ”:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo.
“ <u>Oferta Pública</u> ”:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400.
“ <u>Ofertas</u> ”:	Oferta Pública e Oferta, quando referidas em conjunto.
“ <u>Participações</u> ”:	Participação em sociedades que explorem atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“ <u>Pessoas Ligadas</u> ”:	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador e/ou do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, 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.
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento do Fundo, descrita nos artigos 3º e seguintes do Regulamento.
“ <u>Regulamento</u> ”:	O regulamento do Fundo, conforme última versão aprovada por meio do “ <i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento e Emissão de Cotas do Rhea Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, datado de 19 de abril de 2022.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	A Resolução CVM 30, de 12 de maio de 2021.
“ <u>SELIC</u> ”:	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
“ <u>Suplemento</u> ”:	É o suplemento de cada Oferta que venha a ser realizada pelo Fundo.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	Significa a taxa de administração devida ao Administrador nos termos do artigo 23 do Regulamento.
“ <u>Termo de Adesão</u> ”:	O Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**1. IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, GESTOR E AUDITORES**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Administrador****SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano

CEP 01452-919 - São Paulo, SP

At.: Daniel Doll Lemos

Tel.: 11 2827-3500

E-mail: [fii.adm@singulare.com.br](mailto:fii.adm@singulare.com.br) / [administracao.fundos@singulare.com.br](mailto:administracao.fundos@singulare.com.br)

Website: [www.singulare.com.br](http://www.singulare.com.br)

**Gestor****SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011 - São Paulo, SP

At.: Amanda Bernardes Coura

Tel.: N/A

E-mail: [amanda.coura@suno.com.br](mailto:amanda.coura@suno.com.br) / [estruturados@suno.com.br](mailto:estruturados@suno.com.br)

Website: <http://www.sunoasset.com.br/>

**Custodiante****SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano

CEP 01452-919 - São Paulo, SP

At.: Carlos Rogério Bassi

Tel.: 11 2827-3500

E-mail: [custodia.fundos@singulare.com.br](mailto:custodia.fundos@singulare.com.br)

Website: [www.singulare.com.br](http://www.singulare.com.br)

**Escriturador****SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano

CEP 01452-919 - São Paulo, SP

At.: Carlos Rogério Bassi

Tel.: 11 2827-3500

E-mail: [passivo.fundos@singulare.com.br](mailto:passivo.fundos@singulare.com.br)

Website: [www.singulare.com.br](http://www.singulare.com.br)

**Assessor Legal****TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN**

Av. Juscelino Kubitschek, 1455, 5º, 6º e 7º andares

Vila Olímpia - São Paulo/SP

Tel.: (11) 2504-4694

At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha

Correio Eletrônico: [bcerqueira@mayerbrown.com](mailto:bcerqueira@mayerbrown.com) / [jbertanha@mayerbrown.com](mailto:jbertanha@mayerbrown.com)

Website: <https://www.tauilchequer.com.br/pt/>

## 2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Informações Cadastrais e Histórico do Fundo

### Informações cadastrais do Fundo

Identificação do Fundo	FIAGRO constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Resolução CVM nº 39, da Lei nº 8.668, subsidiariamente, a Instrução da CVM nº 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo indeterminado, regido pelo Regulamento.
Regulamento	O Regulamento vigente foi aprovado por do <i>“Instrumento Particular de Alteração do Regulamento e Emissão de Cotas do Rhea Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , datado de 19 de abril de 2022.
Registro na CVM	A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral do Administrador e registrado na CVM em 20 de abril de 2022 sob o nº 0322040.
Auditor Independente	A empresa de auditoria independente de primeira linha, registrada na CVM, que venha a ser contratada pelo Administrador, para a prestação de tais serviços, desde que aprovado pelo Comitê de Investimentos.
Escriturador das Cotas	<b>A SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
Custodiante	<b>A SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
Diretor do Administrador responsável pela supervisão do Fundo	Para fins do artigo 28, § 2º, da Instrução CVM nº 472, o Sr. Daniel Doll Lemos, responsável direto pela administração, supervisão e

acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

## Histórico do Fundo

A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral do Administrador, sob a denominação de **FARIA LIMA 38ª GERAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO**, e registrado na CVM em 20 de abril de 2022 sob o nº 0322040.

O regulamento do Fundo (“Regulamento”) foi alterado pela primeira vez por meio do “*Ato do Administrador do Faria Lima 38ª Geração Fundo de Investimento Multimercado*”, datado de 14 de agosto de 2017, por meio do qual aprovaram: (i) a transformação do Fundo que passou a ser constituído como fundo de investimento imobiliário; (ii) a alteração da denominação do Fundo para **RHEA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**; (iii) a reforma do Regulamento; e (iv) a contratação do Administrador, para os serviços de Custodiante.

O Regulamento foi alterado pela segunda vez por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento e Emissão de Cotas do Rhea Fundo de Investimento Imobiliário*”, datado de 19 de abril de 2022, por meio do qual aprovaram: (i) a transformação do Fundo que passou a ser constituído como FIAGRO; (ii) a alteração da denominação do Fundo para **SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**; (iii) a reforma do Regulamento; (iv) a contratação do Gestor, para os serviços de gestão de carteira; e (v) a primeira oferta pública de Cotas do Fundo (“Primeira Emissão”).

A Primeira Emissão ocorreu com a emissão de, inicialmente, 1.500.00 (um milhão e quinhentas mil) cotas (“Cotas”) pelo preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), distribuídas por meio de oferta pública de distribuição e realizada por meio da distribuição de lote único e indivisível de Cotas, nos termos do inciso II do artigo 5º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”).

No âmbito da Primeira Emissão, encerrada em 29 de abril de 2022, foram emitidas, subscritas e integralizadas 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

## Relacionamento do Administrador com o Gestor

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

### 3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

### Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Resolução CVM nº 39, a Lei nº 8.668, subsidiariamente, a Instrução da CVM nº 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, que poderá ser alterado mediante aprovação em Assembleia Geral.

### Público Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

### Administração

O Fundo é administrado pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas no Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, desde que observadas as competências do Gestor e do Comitê de Investimentos:

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

(i) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízo dos poderes delegados ao Gestor no Regulamento em relação aos Ativos que sejam ativos financeiros, observada a competência do Comitê de Investimentos;

(ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos que venham a integrar o patrimônio do Fundo que tais ativos: a) não integram o ativo do Administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos da regulamentação aplicável;

(iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observado o disposto no artigo 29 do Regulamento e observada a competência do Comitê de Investimentos;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

(vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item “iii” acima até o término do procedimento;

- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (x) observar as disposições constantes no Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xi) elaborar, com o auxílio do Gestor, no que for aplicável, os formulários com informações aos Cotistas nos termos da legislação aplicável;
- (xii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (xiii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;
- (xiv) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do **Fundo**, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e no Regulamento;
- (xv) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, exceto quando permitido pela CVM que a representação do Fundo seja realizada diretamente pelo Gestor;
- (xvi) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xvii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

(xix) observar as disposições constantes do Regulamento e deste prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

(xx) deliberar, considerando orientação do Gestor, sobre a emissão de Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites, condições e exceções estabelecidas no Regulamento; e

(xxi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos Ativos sob sua responsabilidade.

### **Gestão**

O Fundo possui gestão ativa e é gerido pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento, no Contrato de Gestão e observada a competência do Comitê de Investimentos:

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar os Ativos que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM nº 555, em conformidade com a Política de Investimento prevista no Regulamento existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, bem como celebrar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos ativos financeiros e dos referidos intermediários, representando o Fundo, para todos os fins de direito, para essa finalidade, observada a competência do Comitê de Investimentos;

(ii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, devendo realizar, por si próprio ou por meio da contratação de assessores, as avaliações em bases de mercado acerca da devida formalização dos Ativos e garantias subjacentes, observada a competência do Comitê de Investimentos;

(iii) auxiliar o Administrador na celebração dos contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(v) monitorar os investimentos nos Ativos realizados pelo Fundo;

(vi) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo, observada a competência do Comitê de Investimentos;

(vii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo;

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

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

(x) representar o Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, inclusive votando em nome deste, em reuniões e assembleias dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e

(xi) tomar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos que sejam ativos financeiros, observada a competência do Comitê de Investimentos.

O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este identifique, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os Ativos que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM nº 555, de acordo com o disposto no Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, podendo outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

O Gestor exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, observada a necessidade de consulta prévia ao Comitê de Investimentos, quando este estiver instalado, sendo que a GESTORA tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.sun0.com.br/asset/politicas/>.

**O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

#### **Comitê de Investimentos**

O Fundo tem um comitê de investimentos cujas funções e atribuições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento, com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

- (i) aprovar as propostas de aquisição, alienação e/ou oneração dos Ativos, a serem apresentadas pelo Gestor, exceto na hipótese prevista no §1º do artigo 47 do Regulamento;
- (ii) aprovar previamente o perfil dos devedores e cedentes dos CRA a serem adquiridos pelo Fundo, bem como o perfil dos arrendatários dos Imóveis do Fundo;
- (iii) acompanhar e supervisionar as atividades do Administrador e do Gestor, inclusive em relação às suas respectivas obrigações referentes ao Fundo;
- (iv) acompanhar o desempenho da carteira do Fundo por meio dos relatórios elaborados pelo Gestor, decidindo sobre as questões relevantes de interesse do Fundo e a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do Fundo;
- (v) recomendar a emissão de novas Cotas, sujeita à ratificação do Administrador ou da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso; e
- (vi) instruir o Gestor, por meio de documento escrito, a respeito do voto a ser proferido, em nome do Fundo,

nas assembleias e/ou reuniões dos titulares dos ativos que integrarem a carteira do Fundo.

### **Escrituração**

As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, acima qualificado.

### **Substituição do Administrador e do Gestor**

O Administrador e/ou o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na regulamentação aplicável, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará o Administrador obrigado a:

(i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

(ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o item “i” acima no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da renúncia.

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

Em caso de substituição do Administrador, cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item “ii” acima. Em caso de substituição do Gestor, caberá ao Administrador praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo,

até ser precedida a nomeação de novo gestor.

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

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses de o Administrador e/ou o Gestor serem substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na regulamentação aplicável, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência e sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de fundo não constitui transferência de propriedade.

A Assembleia Geral que destituir o Administrador e/ou o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

### **Restrições às operações do Fundo**

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos da regulamentação aplicável, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou a, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (xiii) praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xiv) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou no Regulamento.

A vedação prevista no item “x” acima não impede que o Fundo venha a deter de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

### **Demonstrações Financeiras**

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, quando contratado.

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

As demonstrações financeiras do Fundo serão elaboradas observando-se a natureza dos Ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

As demonstrações financeiras e Informes Mensais/Trimestrais/Anuais do Fundo, estão incorporados por referência a este Prospecto e podem ser acessadas por meio do seguinte endereço: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> - na página principal, clicar em “Informações sobre regulados”, clicar em “Fundos de investimento”, clicar em “Consulta e Informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Suno Agro - FIAGRO-Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

### **Objetivo de Investimento e Política de Investimento**

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, conforme permitido pelo artigo 20-A da Lei nº 8.668.

As aquisições dos Ativos pelo Fundo deverão obedecer à Política de Investimentos.

A gestão do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do parágrafo acima, observando como Política de Investimentos realizar investimentos na cadeia produtiva agroindustriais, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nos Ativos Alvo.

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.

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.

O Fundo poderá passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, única e exclusivamente por ocasião de execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido investido em Ativos Alvo, e até 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido investido nos Ativos de Liquidez.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

O requisito previsto acima não será aplicável, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados de cada encerramento da distribuição de cotas do Fundo.

É vedado ao Fundo:

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

A aquisição, a alienação e a utilização de laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valores diversos daqueles previamente estabelecidos pelo Regulamento deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral.

Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos da regulamentação aplicável.

O Fundo poderá adquirir Ativos gravados com ônus reais ou outro tipo de gravame, desde que informado e previamente aprovado pelo Comitê de Investimentos.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas nos Ativos de Liquidez.

Os resgates de recursos da aplicação nos Ativos de Liquidez só serão permitidos para os seguintes eventos: a) pagamento de Taxa de Administração do Fundo; b) pagamento de custos, despesas ou quaisquer outros encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com manutenção, administração, administração, cobrança e/ou avaliação de Ativos que compõem o patrimônio do Fundo; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

O objeto e a Política de Investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, exceto nas hipóteses de conflito de interesses, e conforme recomendação do Gestor e aprovação do Comitê de Investimentos, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:

(i) aquisição de Ativos para integrar ao Patrimônio Líquido do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento e na regulamentação aplicável;

(ii) negociação de qualquer contrato relacionado aos Ativos do Fundo;

(iii) outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisição dos Ativos que integrem ou que integrarão o Patrimônio Líquido do Fundo, de acordo com o Regulamento e na regulamentação aplicável;  
e

(iv) realizar a emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

### **Características das Cotas do Fundo**

As 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.

O Fundo manterá atividades com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, sendo o próprio Administrador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Cada Cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

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 de bolsa organizado, administrado e operacionalizado pela B3.

O titular de Cotas do Fundo:

(i) terá sua responsabilidade limitada ao valor de subscrição de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no item “ii” abaixo;

(ii) observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (ii.a) não poderão exercer nenhum direito real sobre os eventuais imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e, (ii.b) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na ocorrência de Patrimônio Líquido negativo; e

(iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar pedido de subscrição e/ou ordem de investimento, por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas subscritas nos termos do respectivo pedido de subscrição e/ou ordem de investimento, do qual constarão, entre outras informações:

(i) nome e qualificação do subscritor;

(ii) número de Cotas subscritas;

(iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

(iv) condições para integralização de Cotas.

O Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, nos termos da legislação aplicável.

### **Negociação das Cotas**

As Cotas serão negociadas no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 com investidores em geral.

### **Política de Distribuição de Resultados**

A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias corridos após o término do exercício social, conforme dispõe o artigo 57 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado

aos resultados apurados no exercício social findo.

O **FUNDO** poderá distribuir a seus Cotistas percentual dos lucros auferidos. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, estes poderão, a critério da **ADMINISTRADORA**, observada orientação da **GESTORA** e aprovação do Comitê de Investimentos, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, podendo eventual saldo não distribuído como antecipação ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez, com base em recomendação apresentada pela **GESTORA**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis, ou distribuído, de forma semestral, no 25º (vigésimo quinto) dia dos meses de julho e janeiro. Os pagamentos dos rendimentos realizados por meio da B3 seguirão conforme seus prazos e procedimentos operacionais, assim como abrangerão, de forma igualitária e sem distinções entre os Cotistas, todas as Cotas custodiadas eletronicamente.

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

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas inscritos no 15º (décimo quinto) dia do mês em que ocorrer a distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo.

#### **Assembleia Geral de Cotistas**

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral do Fundo deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo;

- (iii) destituição ou substituição do Administrador;
- (iv) emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
- (xii) alteração da Taxa de Administração;
- (xiii) instalação do Comitê de Investimentos e eleição dos respectivos membros do Comitê de Investimentos.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item “i” acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias corridos após o término do exercício social.

A Assembleia Geral referida no parágrafo acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias corridos após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

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

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

(iii) envolver redução ou isenção das Taxas de Administração, ou de performance, caso aplicável.

As alterações referidas nos itens “i” e “ii” acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contado da data em que tiverem sido implementadas.

A alteração referida no item “iii” acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Por fim, não podem votar nas Assembleias Gerais:

(i) o Administrador ou o Gestor;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

(iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

A verificação do item “iv” acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

Não se aplica a vedação prevista no *caput* do parágrafo acima quando:

(i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no *caput* deste parágrafo;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, conforme o §2º do artigo 12 da referida lei.

### **Conflito de Interesse**

Os atos que caracterizem conflito de interesses (conforme estabelecidos pela regulamentação aplicável) dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação aplicável.

Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, ressalvadas as hipóteses previstas no Regulamento.

### **Dissolução e Liquidação do Fundo**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral.

Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do Fundo obedecerão as regras previstas na regulamentação aplicável, e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

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

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

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

(i) no prazo de 15 (quinze) dias corridos: (i.a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (i.b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias corridos, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do Auditor Independente.

As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, mediante (i) comunicação do Administrador aos Cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral em qualquer caso, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

A amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema Fundos.Net, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis ao pagamento aos Cotistas, juntamente com a data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do pedido de subscrição e/ou ordem de investimento ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### **Política de divulgação de informações relativas ao Fundo**

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela regulamentação aplicável, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores, em lugar

de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste parágrafo, enviar as informações periódicas sobre o Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Nos termos da regulamentação aplicável, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo não ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033, caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); (ii) na hipótese de um único Cotista deter mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; e (iii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico prevista no parágrafo acima dependerá de autorização do Cotista do Fundo.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e entre o Administrador e a CVM.

## **Foro**

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.

(O restante da página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 4. FATORES DE RISCO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

### ***Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO***

O Fundo está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM nº 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os FIAGRO.

Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM nº 472, 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 ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento em FIAGRO, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e o FIAGRO e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os FIAGRO, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses do investimento em FIAGRO, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em FIAGRO, e conseqüentemente as Cotas do Fundo e o Cotista.

### ***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.

### ***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 encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIAGRO 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 Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

### ***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 descrito no 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.

### ***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 nº 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.

### ***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 nº 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 nº 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 nº 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo, como é o caso da 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 nº 472.

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

#### **Risco de discricionariedade de investimento 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

#### ***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.

#### ***Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental***

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos

externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

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

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

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão 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.

***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 afetar a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

### ***Riscos institucionais***

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

### ***Risco de crédito***

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

### ***Risco tributário***

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii)

possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo, sobretudo dada a recente criação dos FIAGRO por meio da Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, 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 pretende alterar a tributação sobre receitas; e (ii) o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, inclusive quanto às regras de tributação de investimentos nos mercados de capitais e financeiro brasileiro. Não é possível determinar com antecedência se as proposições serão aprovadas, assim, é importante que haja acompanhamento regular dos trâmites legislativos, a fim de se identificar eventuais impactos futuros. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

#### ***Riscos de alterações nas práticas contábeis***

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIAGRO advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FIAGRO editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIAGRO, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

#### ***Risco regulatórios***

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de

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

#### ***Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação***

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

#### ***Risco de desempenho passado***

Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador 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.

#### ***Risco decorrente de alterações do Regulamento***

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

#### ***Risco de concentração da carteira do Fundo***

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

#### ***Risco relativo à não substituição do Administrador ou 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.

#### ***Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário***

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

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

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.

#### ***Riscos jurídicos***

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

#### ***Risco da morosidade da justiça brasileira***

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas

demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

#### ***Risco proveniente do uso de derivativos***

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

#### ***Risco operacional***

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos 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.

#### ***Risco de decisões judiciais desfavoráveis***

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

#### ***Risco relativo à concentração e pulverização***

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

#### ***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 FIAGRO tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

#### ***Risco relativa a novas emissões de Cotas***

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

#### ***Risco de restrição na negociação***

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

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério 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.

#### ***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.

#### ***Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários***

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

#### ***Riscos relativos aos Ativos Alvo***

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

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

#### ***Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo***

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção

pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, 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.

#### ***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 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.

#### ***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.

#### ***Riscos de despesas extraordinárias***

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

#### ***Não existência de garantia de eliminação de riscos***

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

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

***Risco relativo à forma de constituição do Fundo***

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

***A importância do Gestor***

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. TRIBUTAÇÃO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TRIBUTAÇÃO

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

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

(ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

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

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

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

**Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas no Regulamento para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento. Recomenda-se aos Cotistas que consultem os seus assessores legais quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente ou na sua interpretação e aplicação.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**6. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

### Taxa de Administração.

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”), observada a remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais):

#### (a) Taxa de Administração incidente nos 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)	0,21% a.a.
De R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	0,19% a.a.
De R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) a R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais)	0,17% a.a.
Maior que R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais)	0,15% a.a.

(a.1) Exclusivamente no 1º (primeiro) mês contado da data da 1ª integralização de Cotas do Fundo, a Taxa de Administração mínima mensal prevista acima será de R\$ 5.000,00 (cinco 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.

Para fins de clareza, a Taxa de Administração englobará todos os serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas e será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pelo volume do Patrimônio Líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

Adicionalmente, será devido pelo Fundo ao custodiante das cotas o percentual de 0,10% (dez centésimos por cento) calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, à título de taxa de custódia, o qual será incorporado à Taxa de Administração estabelecida acima.

Os valores mínimos de remuneração mensal estabelecidos acima serão corrigidos a cada 12 (doze) meses, contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo, pela variação positiva do IPCA verificada no período.

Demais Prestadores de Serviços: Os demais prestadores de serviço do Fundo, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração, com exceção dos serviços prestados pelo Gestor.

Demais Taxas: Não serão cobradas taxa de ingresso ou taxa de saída. A cada nova emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso esta taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos do Administrador ou do Gestor. Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário, não haverá outra taxa de ingresso e/ou de saída a ser cobrada pelo Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **Perfil do Administrador e do Gestor**

A atividade de administração do Fundo é realizada pelo Administrador, as atividades de gestão do Fundo serão realizadas pelo Gestor.

### **Sobre o Administrador:**

A Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é a nova denominação de Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A., tradicional instituição financeira, cujos sócios são Álvaro Augusto de Freitas Vidigal e Daniel Doll Lemos. A Singulare atua na administração, gestão e custódia de fundos de investimentos, preponderantemente de fundos estruturados. Atualmente, a Singular possui cerca de 800 (oitocentos) fundos de investimento sob sua administração e custódia.

Para mais informações, vide o Formulário de Referência disponível em [www.singulare.com.br](http://www.singulare.com.br) e [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

### **Sobre o Gestor:**

A Suno Asset disponibiliza soluções de qualidade e acessíveis para diversos perfis de investidores. Para isso, trabalha com uma variedade de ativos financeiros que permitem flexibilidade e diversificação. São alternativas para aproveitar as oportunidades no mercado financeiro sem perder de vista a solidez do patrimônio. A Suno Asset oferece fundos e carteiras administradas que incluem: ações de empresas nacionais e internacionais, para estratégias de valorização, dividendos e ganhos com small caps; fundos de Investimentos Imobiliários (FII), nas modalidades “fundos de fundos” (FoF) e de empreendimentos nos ramos logístico, corporativo, shoppings, rural e residencial; renda fixa + crédito privado; abrange oportunidades em títulos soberanos e crédito privado, tesouro SELIC, tesouro IPCA, tesouro prefixado, CDB, CRI, CRA, LCI, LCA, LF e debêntures; e investimentos alternativos, produtos do mercado financeiro que fogem do tradicional, como infraestrutura, private equity, venture capital, etc.

A empresa Suno Asset faz parte do Grupo Suno e compartilha algumas estruturas corporativas de apoio, visando a otimização dos resultados e o ganho de escala, com as regras de segregação aplicáveis asseguradas pela estrutura de compliance do grupo. As estruturas corporativas que dão suporte aos negócios do grupo, inclusive à Suno Asset, são compostas pelas áreas de recursos humanos, administrativo/financeiro, marketing, de tecnologia da informação e as áreas de risco e compliance. A Suno Asset possui dois Comitês, o Comitê de Investimentos, responsável por deliberar sobre a estratégia e decisões de investimento e um Comitê de Risco e Compliance, que define a execução das práticas de

gestão de risco, inclusive o risco de não conformidade. Os membros de ambos os comitês, Comitê de Investimentos e Comitê de Risco e Compliance reúnem-se, no mínimo mensalmente, ambas as decisões são formalizadas em ata.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **8. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Composição da Carteira do Fundo

### Relatório de Carteira Diária - Fechamento



Data de Emissão: 12/07/2022 14:44:11  
 Data da Posição: 11/07/2022 Moeda da Carteira: RS - REAL - Taxa de Câmbio: - R\$ 0,00  
 Cliente: SUNO AGRO FIAGRO-IMOBILIARIO [SUNO AGRO FII] [] [793]

001/002

#### FUNDOS DE INVESTIMENTO - OUTROS FUNDOS

Código	Fundo	Instituição	Quantidade Cotas	Qtde Bloq.	Valor Cota	Aplic. / Resg	Valor Atual	Impostos	Valor Líquido	% S/ FI	% S/ Total
<b>Fundos de Renda Fixa</b>											
SOCIDL	SOCOPA RF DI LP	SINGCTVM	714,30321638	0,00000000	1.280,60750146	0,00	914.742,06	0,00	914.742,06	100,00%	3,64%
<b>Total Fundos de Renda Fixa</b>			714,30321638				914.742,06	0,00	914.742,06	100,00%	3,64%

#### OUTROS ATIVOS

Código	Descrição	Valor Total	% S/ OA	% S/ Total
<b>Imóveis</b>				
MT 73323	TER - SORRISO	10.000.000,00	41,28%	39,77%
MT38310	TER - PRIMAVERA 1	12.263.513,27	50,62%	48,77%
MT3855	TER - PRIMAVERA 2	1.962.325,67	8,10%	7,80%
<b>TOTAL</b>		24.225.838,94	100,00%	96,35%

#### CONTAS A PAGAR / RECEBER

Descrição	Valor	% S/ CPR	% S/ Total
Diferimento de despesa de Taxa de Fisc. CVM a Diferir com vencimento 28/04/23	2.573,36		
<b>TOTAL</b>	2.573,36	(53,99%)	0,01%
Taxa de Administração Apropriada	(3.333,33)		
<b>TOTAL</b>	(3.333,33)	69,94%	(0,01%)
Despesa de Auditoria com pagamento 30/06/23	(2.640,09)		
<b>TOTAL</b>	(2.640,09)	55,39%	(0,01%)
Taxa de Custódia Apropriada	(69,86)		
<b>TOTAL</b>	(69,86)	1,47%	(0,00%)
Despesa de CETIP - Custo movim. com pagamento 05/08/22	(197,59)		
<b>TOTAL</b>	(197,59)	4,15%	(0,00%)
Taxa de Gestão Apropriada	(698,49)		
<b>TOTAL</b>	(698,49)	14,66%	(0,00%)

### Relatório de Carteira Diária - Fechamento



Data de Emissão: 12/07/2022 14:44:11  
 Data da Posição: 11/07/2022 Moeda da Carteira: RS - REAL - Taxa de Câmbio: - R\$ 0,00  
 Cliente: SUNO AGRO FIAGRO-IMOBILIARIO [SUNO AGRO FII] [] [793]

002/002

#### CONTAS A PAGAR / RECEBER

Descrição	Valor	% S/ CPR	% S/ Total
Despesa de Custo de Banco Liquidante com pagamento 05/08/22	(400,00)		
<b>TOTAL</b>	(400,00)	8,39%	(0,00%)
<b>TOTAL GERAL</b>	(4.766,00)	100,00%	(0,02%)

#### TESOURARIA

Descrição	Valor	% S/ TES	% S/ Total
Saldo em Tesouraria	8.057,53	100,00%	0,03%
Saldo em Tesouraria RESERVA	0,00	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>	8.057,53	100,00%	0,03%

#### PATRIMÔNIO

25.143.872,53 100,00%

#### RENTABILIDADE ACUMULADA

Indexador	Benchmark	Rent. Real	Varição Diária	Varição Mensal	Varição Anual	Últimos 6 meses	Últimos 12 meses
<b>COTA LÍQUIDA</b>							
CDI	-2,6442%	-0,0503%	0,0490375%	0,3438%	2,4059%	2,4059%	2,4059%
SEL	-2,6442%	-0,0503%	0,0490375%	0,3438%	2,4059%	2,4059%	2,4059%
DOL	-0,1760%	-0,7324%	0,7365407%	2,0943%	8,7130%	8,7130%	8,7130%
IBOV FEC	0,0626%	2,1125%	-2,0700383%	-0,3339%	-8,9584%	-8,9584%	-8,9584%

Quantidade de Cotas	250.000.00000000
Valor da cota unitária	100,57549012
Quantidade de Cotas (Bruta)	0,00000000
Valor da cota unitária (Bruta)	0,00000000
Valor da cota bruta de performance	100,57549012

### **Participação dos Cotistas do Fundo**

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 1 (um) Cotista e 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas emitidas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**9. ATENDIMENTO AOS COTISTAS**

---

## ATENDIMENTO AOS COTISTAS

### Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas

Para maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM ou na B3 apenas para consulta e reprodução.

Administrador

#### **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano

CEP 01452-919, São Paulo/SP

At.: Daniel Doll Lemos

Tel.: 11 2827-3500

E-mail: [fii.adm@singulare.com.br](mailto:fii.adm@singulare.com.br) / [administracao.fundos@singulare.com.br](mailto:administracao.fundos@singulare.com.br)

Website: [www.singulare.com.br](http://www.singulare.com.br)

Gestor

#### **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011, São Paulo/SP

At.: Amanda Bernardes Coura

Tel.: N/A

E-mail: [amanda.coura@suno.com.br](mailto:amanda.coura@suno.com.br) / [estruturados@suno.com.br](mailto:estruturados@suno.com.br)

Website: <http://www.sunoasset.com.br/>

CVM

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar Centro, Rio de Janeiro - RJ CEP 20.050-901

Rua Cincinato Braga, 340 - 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza Bela Vista, São Paulo - SP - CEP 01.333-010

Website: [https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg\\_sistema=fundosreg](https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg)

B3

#### **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Rua XV de Novembro, nº 275

Centro, São Paulo - SP - CEP 01010-010

Website: [http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-)

investimentos/fii/fiis-listados/

Assessor legal

**TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN**

Av. Juscelino Kubistchek, 1455, 5º, 6º e 7º andares

Vila Olímpia - São Paulo/SP

Tel.: (11) 2504-4694

At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha

Correio Eletrônico: [bcerqueira@mayerbrown.com](mailto:bcerqueira@mayerbrown.com) / [jbertanha@mayerbrown.com](mailto:jbertanha@mayerbrown.com)

Website: <https://www.tauilchequer.com.br/pt/>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**10. ANEXOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Anexo I - Estudo de Viabilidade

### ESTUDO DE VIABILIDADE

#### Premissas do Estudo:

As premissas de indexadores utilizadas neste estudo foram baseadas no Relatório de Mercado FOCUS, publicado em 15/07/2022. Nesse sentido, foram projetados os indexadores de CDI e IPCA, que corrigem as expectativas de receita do fundo. Além disso, as despesas foram consideradas conforme delimitadas por regulamento e demais expectativas do gestor para funcionalidade do fundo. Considerando que a alocação do fundo ocorre em sua totalidade no mês do evento de IPO, que ocorrerá em 08 de agosto, o fundo possui expectativa de pagar aos cotistas já em setembro rendimentos que refletem o potencial total da carteira estimada no pipeline. Admite-se, ainda, que parcela pequena fique alocada em caixa para reserva de contingência e tática, enquanto os rendimentos mensais do caixa, deduzidos de tributos, são distribuídos aos cotistas.

#### Data Base:

A data base do presente Estudo de Viabilidade é 18 de julho de 2022.

#### Cenário Econômico:

As premissas de cenário econômico utilizadas no modelo são as de expectativas de inflação e juros, que alteram a expectativa de receita do fundo. Dado o atual momento em que o estudo foi realizado, as premissas são consideradas razoáveis, de modo a absorver riscos já previstos pelo mercado, e não devem sofrer mudanças significativas.

Importante ressaltar, no entanto, que a conjuntura Global passa por momentos de volatilidade devido a elevada inflação, riscos de recessão, guerra e colapso das cadeias produtivas. Assim, existem impactos que não são possíveis de se prever e podem impactar de alguma forma as atividades e resultados do Fundo.

#### Política de Investimento:

De acordo com o Art. 3º do Regulamento, a gestão do FUNDO se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimentos realizar investimentos na cadeia produtiva agroindustriais, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nos seguintes ativos alvo ("Política de Investimentos"):

(a) primordialmente, em: (a.i) certificados de recebíveis do agronegócio ("CRA"); (a.2) 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 (em conjunto, "Cotas de Fundos"); (a.3) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) relacionados a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais ("CRI"); (a.4) imóveis rurais, localizados em todo território nacional ("Imóveis"); (a.5) participação em sociedades que explorem atividades

integrantes da cadeia produtiva agroindustrial (“Participações”); (a.6) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO (“Debêntures”); (a.7) letras de crédito do agronegócio (“LCA”); e (a.8) 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”).

(b) 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 (conforme abaixo definidos).

As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez (em conjunto, “Ativos de Liquidez” e, em conjunto com os Ativos Alvo, os “Ativos”):

(i) letras de crédito do agronegócio (LCA) emitidas por instituições financeiras; (ii) moeda nacional; (iii) títulos de emissão do tesouro nacional; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial; (v) operações compromissadas em geral; (vi) letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (vii) cotas de fundos de investimento cuja Política de Investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “iii” e “v” acima; (viii) letras de crédito imobiliário (LCI) relacionadas a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais; (ix) certificados de recebíveis imobiliários que não se enquadrem na hipótese prevista no subitem (a.3) do item (a) do Art. 3º acima, e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (x) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada “rural” pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM.

#### **Política de Investimento:**

No presente estudo, considerou-se que o fundo estará totalmente alocado no evento de IPO, nos ativos previstos no pipeline potencial. Os ativos delimitados como Terras Agrícolas já estavam adquiridos e refletidos na carteira do fundo no momento da divulgação deste prospecto enquanto os demais ativos estavam em fase de estruturação final.

#### **Distribuição de Rendimentos:**

Admite-se no presente estudo de viabilidade que os rendimentos gerados pelos Ativos e Ativos de Liquidez serão distribuídos aos cotistas mensalmente, em sua forma integral.

#### **Horizonte de Investimento:**

Para o estudo de viabilidade foi previsto o prazo de 4 anos para simulação de resultado, de modo a acompanhar as expectativas de mercado refletidas no Relatório Focus. Neste horizonte de investimento, não

houve alteração no patrimônio líquido do fundo e no pipeline potencial alocado. Reforçando que o prazo das operações no pipeline potencial é bastante superior ao horizonte de investimento considerado no estudo de viabilidade.

#### Custos da Oferta:

Os custos associados à estruturação do Fundo e à oferta de suas cotas foram considerados no estudo de viabilidade, uma vez que serão arcados pelo Fundo.

#### Despesas Recorrentes:

Segundo o estudo de viabilidade, o fundo arcará com os seguintes custos recorrentes ao longo da sua existência:

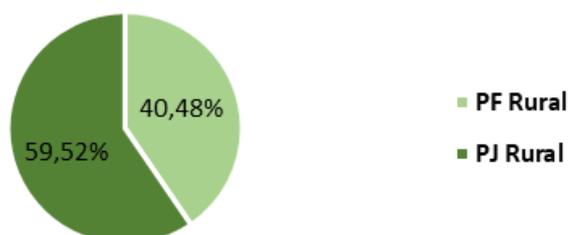
- Taxa de Administração: 0,91% a.a. sobre o PL do Fundo
- Taxa de Custódia: 0,01% a.a. sobre o PL do Fundo
- Outros Custos: 0,05% a.a. sobre o PL do Fundo

#### Pipeline Potencial:

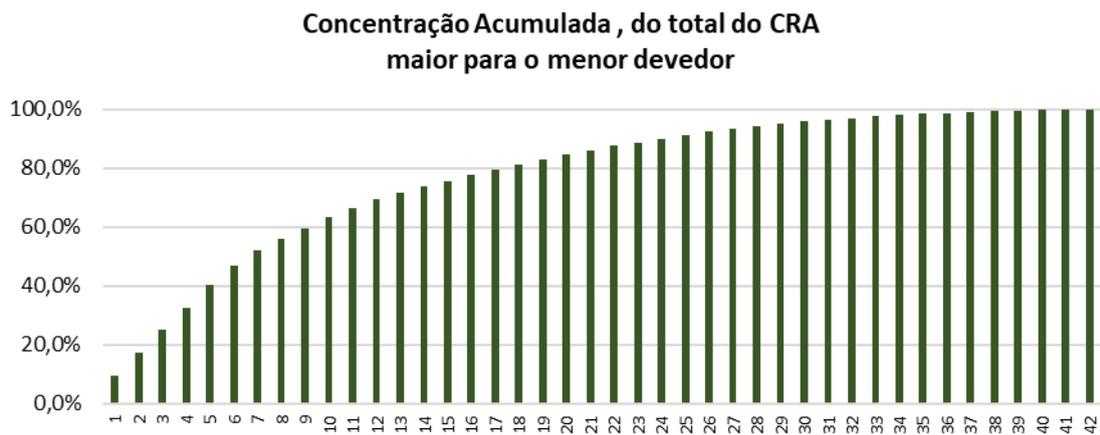
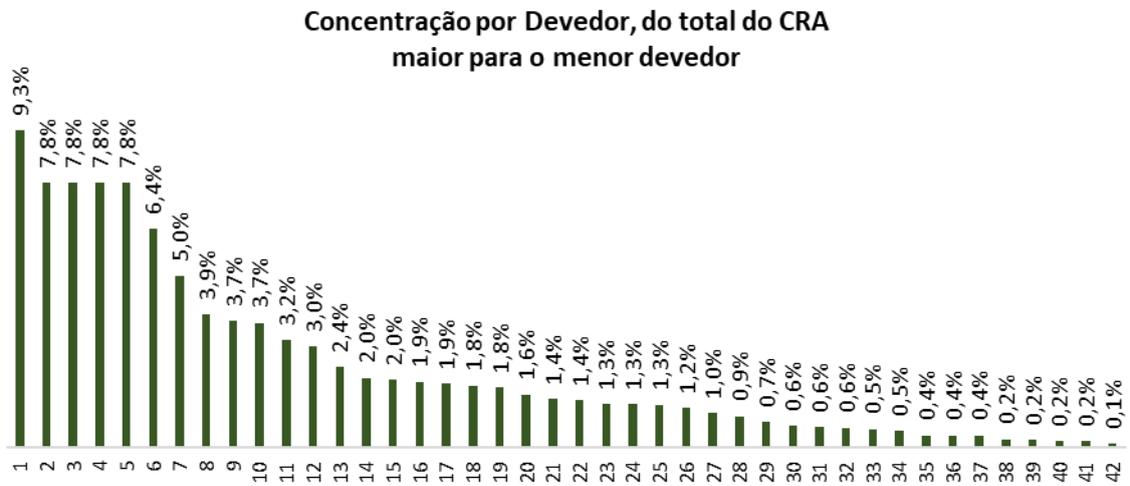
Ativo	Perfil	Lastro	Devedor	Rating Interno	Localização	Volume Alocado	Indexador	Spread	Prazo	Principal Garantia
1	Imóvel Rural	Contrato Arrendamento	Boa Safra Sementes S.A.	A2	Primavera do Leste (MT)	R\$ 14.214.870	IPCA	8,00% a.a.	10 anos	Contrato Atípico
2	Imóvel Rural	Contrato Arrendamento	Boa Safra Sementes S.A.	A2	Sorriso (MT)	R\$ 9.999.720	IPCA	8,00% a.a.	10 anos	Contrato Atípico
3	CRA	CPR	42 produtores rurais	A2	Pulverizado	R\$ 125.000.000	CDI	3,00% a.a.	20 anos	Coobrigação adimplemento de 10%

#### Características Devedores CRA:

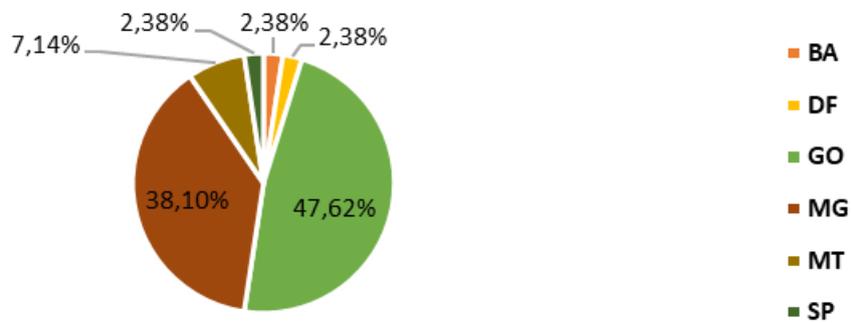
##### i. Perfil Produtores Rurais



ii. Concentração Produtores Rurais



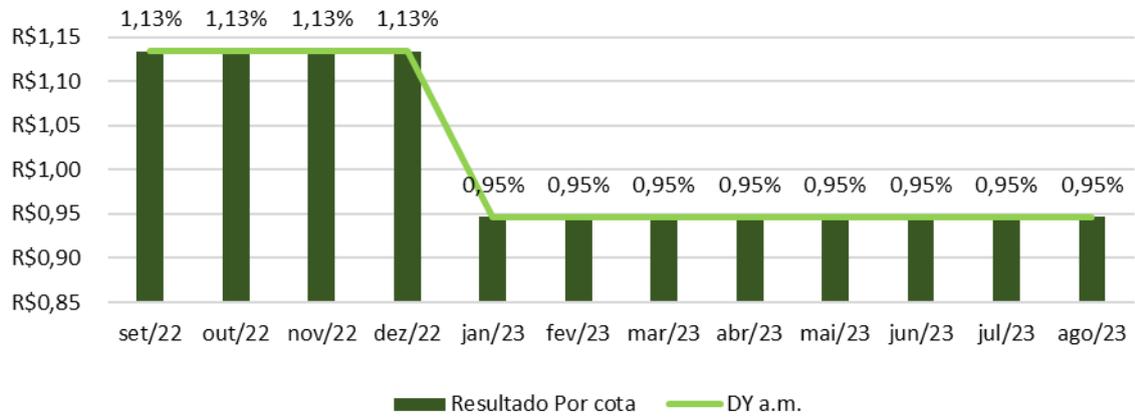
iii. UF Produtores Rurais



Resultado Estudo de Viabilidade:

		Ano 1 2022	Ano 2 2023	Ano 3 2024	Ano 4 2025
CDI		13,75%	10,75%	8,00%	7,50%
IPCA		7,54%	5,20%	3,30%	3,30%
Patrimônio Líquido (R\$ milhões)	R\$	150	R\$ 150	R\$ 150	R\$ 150
Cota Patrimonial	R\$	100	R\$ 100	R\$ 100	R\$ 100
Cota Emissão	R\$	100	R\$ 100	R\$ 100	R\$ 100
<b>% alocação final</b>					
CRA CDI +		83,33%	83,33%	83,33%	83,33%
ARRENDAMENTO IPCA +		16,15%	16,15%	16,15%	16,15%
CAIXA		0,52%	0,52%	0,52%	0,52%
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Receita (R\$ milhões)</b>					
CRA CDI +	R\$	6,64	R\$ 17,59	R\$ 14,05	R\$ 13,41
ARRENDAMENTO IPCA +	R\$	0,65	R\$ 2,08	R\$ 2,18	R\$ 2,10
CAIXA	R\$	0,06	R\$ 0,06	R\$ 0,05	R\$ 0,04
<b>Total Receita</b>	<b>R\$</b>	<b>7,35</b>	<b>R\$ 19,74</b>	<b>R\$ 16,28</b>	<b>R\$ 15,55</b>
<b>Despesas (R\$ milhões)</b>					
Taxa Administração	-R\$	0,45	-R\$ 1,37	-R\$ 1,37	-R\$ 1,37
Taxa de Custódia	-R\$	0,00	-R\$ 0,02	-R\$ 0,02	-R\$ 0,02
Outros	-R\$	0,03	-R\$ 0,08	-R\$ 0,08	-R\$ 0,08
<b>Total Despesas</b>	<b>-R\$</b>	<b>0,48</b>	<b>-R\$ 1,46</b>	<b>-R\$ 1,46</b>	<b>-R\$ 1,46</b>
<b>Resultado por Cota</b>					
Rendimento Financeiro	R\$	4,58	R\$ 12,19	R\$ 9,88	R\$ 9,40
DY Patrimonial a.a.		14,37%	12,19%	9,88%	9,40%
DY Patrimonial a.m.		1,13%	0,96%	0,79%	0,75%

## ESTUDO VIABILIDADE



## **Anexo II - Instrumento Particular de Constituição do Fundo**

*[Instrumento de constituição integralmente reproduzido nas páginas abaixo]*

## Anexo II - Regulamento Consolidado do Fundo