

# PROSPECTO PRELIMINAR

## DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 52.044.477/0001-72

ADMINISTRADORA

### VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, São Paulo – SP

GESTORA

### NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 43.758.513/0001-79

Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, 25º Andar, Sala 2.501, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, CEP 74810-100, Goiânia - GO

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRNEXGCTF002

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: NEXG11

TIPO ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

SEGMENTO ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº [=], EM [=] DE [=] DE 2024\*

\*concedido por meio do rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 1.007.253 (um milhão e sete mil e duzentos e cinquenta e três) cotas ("Novas Cotas"), da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 99,28 (noventa e nove reais e vinte e oito centavos) por Nova Cota ("Preço por Cota"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido).

Será devida pelos Investidores (conforme abaixo definido), adicionalmente ao Preço por Cota, taxa de distribuição primária em montante equivalente a 2,74% (dois por cento e setenta e quatro centésimos por cento) do Preço por Cota, totalizando o valor de R\$ 2,72 (dois reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, sendo certo que, caso a Taxa de Distribuição Primária seja (i) insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pela Gestora, com exceção da comissão de estruturação e de de distribuição da Oferta, que deverá ser necessariamente arcada com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que caso o custo da comissão de estruturação e de distribuição seja superior ao valor dos recursos provenientes Taxa de Distribuição Primária, os recursos complementares não serão arcados em hipótese alguma pelo Fundo, nos termos do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

## R\$ 100.000.077,84 \*

(cem milhões e setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos)

\*considerando o Preço por Cota, e R\$ 102.739.806,00 (cento e dois milhões e setecentos e trinta e nove mil e oitocentos e seis reais), considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Total da Oferta"), correspondente a 1.007.253 (um milhão e sete mil e duzentos e cinquenta e três) de Novas Cotas, podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"); e (iii) custódia eletrônica na B3. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto) será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

O Fundo é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668 e até que futura regulamentação da CVM sobre os FIAGRO seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM 472, nos termos da Resolução CVM 39.

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a CVM em 26 de agosto de 2024. O registro da Oferta foi concedido em [=] de [=] de 2024, sob o nº [=].

**ESTE FUNDO POSSUI COBRANÇA DE TAXA DE PERFORMANCE. MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A TAXA DE PERFORMANCE PODEM SER ACESSADAS NA SEÇÃO 15, NA PÁGINA 95 DESTA PROSPECTO.**

**A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.**

**AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.**

**É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 26 DE SETEMBRO DE 2024. OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO SÃO IRREVOCÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A RESPEITO. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 13 A 34.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS OFERTANTES, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**ESTE PROSPECTO ESTÁ, BEM COMO O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ, DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM, DO FUNDOS.NET E DA B3, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

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

A DATA DESTA PROSPECTO PRELIMINAR É 26 DE AGOSTO DE 2024.



COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



GESTÃO  
DE RECURSOS

nex



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1 Breve descrição da oferta .....	3
2.2 Apresentação da classe com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	3
2.3 Identificação do público-alvo .....	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	5
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....	6
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	6
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>7</b>
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	10
Após a Oferta, caso o Fundo venha a adquirir Ativos Alvo que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 (“Ativos Conflitados”), os Ativos Conflitados serão adquiridos em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pelo Fundo. ....	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	11
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>13</b>
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	15
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>35</b>
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: .....	37
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....</b>	<b>40</b>
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	42
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	43
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	44
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	44
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>	<b>46</b>
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	48
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	48
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	49
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>52</b>
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	54
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	55
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	57



8.4 Regime de distribuição .....	57
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	57
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado .....	61
8.7 Formador de mercado .....	61
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável .....	61
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	62
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>64</b>
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	66
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....</b>	<b>68</b>
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	70
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>72</b>
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo Coordenador Líder e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	74
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado .....	77
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>78</b>
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	80
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>82</b>
13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.....	84
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período .....	84
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>86</b>
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora .....	88
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	88
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	89
Auditor Independente .....	89
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	89
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	89
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....	89
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>90</b>



## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO .....	105
<b>ANEXO II</b>	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA.....	149
<b>ANEXO III</b>	INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E REGULAMENTO VIGENTE .....	157
<b>ANEXO IV</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	199
<b>ANEXO V</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO .....	227



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas da 2ª (segunda) emissão do **NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”) serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“**Novas Cotas**” e “**2ª Emissão**”, respectivamente), conduzida pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição intermediária líder, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“**Coordenador Líder**”), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), a Resolução da CVM nº 39, de 13 de junho de 2021 (“**Resolução CVM 39**”) e Instrução CVM nº 472<sup>1</sup>, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM 472**”), nos termos e condições do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, da 2ª (segunda Emissão da Classe Única de Cotas do Nex Crédito Agro Fundo De Investimento Nas Cadeias Produtivas Do Agronegócio – FIAGRO IMOBILIÁRIO*”, celebrado em 26 de agosto entre o Fundo, o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora (“**Contrato de Distribuição**”).

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada (“**Administradora**”) e a carteira do Fundo é gerida pela **NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, 25º Andar, Sala 2501, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 43.758.513/0001-79 (“**Gestora**”).

A Administradora, a Gestora e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os “**Ofertantes**”.

Os termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do “*Instrumento Particular do Administrador do Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário*”, realizado em 26 de agosto de 2024 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”), conforme divulgado em 26 de agosto de 2024, por meio de fato relevante.

O Ato de Aprovação da Oferta encontra-se anexo a este Prospecto na forma do [Anexo II](#).

A Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor, (“**Código ANBIMA de Administração e Gestão**”), e no “*Código de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor, e suas “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (em conjunto, “**Código ANBIMA de Ofertas**” e, quando em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os “**Códigos ANBIMA**”), em até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”).

O Fundo foi registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Administração e Gestão.

## 2.2 Apresentação da classe com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Novas Cotas da 2ª Emissão (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, (vi) não conferem aos seus titulares, propriedade sobre os imóveis ou títulos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares, direito de preferência, nos

1 Tendo em vista que o Fundo já se encontrava em funcionamento previamente a 2 de outubro de 2023, data de início da vigência da Resolução da CVM nº 175, de 22 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM 175**”), o Fundo deverá se adaptar às novas regras até 30 de junho de 2025, nos termos do artigo 134 da Resolução CVM 175. Até que esteja adaptado às regras da Resolução CVM 175, o Fundo permanecerá regido pela Instrução CVM 472, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, de 11 de abril de 2023.



termos do Regulamento, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da Segunda Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) a Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa à laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668/93**") e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

### **2.3 Identificação do público-alvo**

A Oferta é destinada a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando, pessoas físicas, jurídicas, e, nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021 ("**Resolução CVM 27**"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM, brasileiros ou estrangeiros, e que busquem retorno compatível com a política de investimento do Fundo, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Investidores**").

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor ("**Resolução CVM 11**").

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Gestora e a Administradora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Gestora, pela Administradora, ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e **(viii)** fundos de

investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("**Pessoas Vinculadas**").

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

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

#### **2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

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

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

As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

#### **2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da 2ª Emissão, será equivalente a R\$ 99,28 (noventa e nove reais e vinte e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o qual foi fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 30 de julho 2024, no valor de R\$ 96,20 (noventa e seis reais e vinte centavos), e nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do item 7.1.2, (i), (a) e (b), do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta ("**Preço por Cota**").

Ainda, será devida taxa no valor de R\$ 2,72 (dois reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota, equivalente a 2,74% (dois por cento e setenta e quatro centésimos por cento) do Preço por Cota a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço por Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, sendo certo que, caso a Taxa de Distribuição Primária seja **(i)** insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pela Gestora, com exceção da comissão de estruturação e distribuição da Oferta, que deverá ser necessariamente arcada com recursos provenientes



da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que caso o custo da comissão de estruturação e de distribuição seja superior ao valor dos recursos provenientes Taxa de Distribuição Primária, os recursos complementares não serão arcados em hipótese alguma pelo Fundo, nos termos do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, ou **(ii)** superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço por Cota de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 102,00 (cento e dois reais) por Nova Cota.

O Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas ligadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

## **2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

O montante da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 100.000.077,84 (cem milhões, setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos), considerando o Preço por Cota, e de, inicialmente, R\$ 102.739.806,00 (cento e dois milhões e setecentos e trinta e nove mil e oitocentos e seis reais), considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Total da Oferta**"), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 10.000.077,28 (dez milhões e setenta e sete reais e vinte e oito centavos), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 10.274.052,00 (dez milhões e duzentos e setenta e quatro mil e cinquenta e dois reais) considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 100.726 (cem mil e setecentos e vinte e seis) de Novas Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

## **2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso**

A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, até 1.007.253 (um milhão e sete mil reais e duzentos e cinquenta e três) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).



### **3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão aplicados pela Administradora **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA** por recomendação da Gestora e respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no item 3 do Regulamento, e em consonância com o disposto nos §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555<sup>2</sup>. Para mais informações sobre a Política de Investimento do Fundo, recomenda-se a leitura do item 3 do Regulamento, disponível na página 92 deste Prospecto.

Sem prejuízo do disposto acima, conforme indicado no Estudo de Viabilidade, a Gestora terá como estratégia a alocação da carteira do Fundo em três frentes interconexas, que são: agroindústria, revendas de insumos e produtor rural. O *pipeline* **meramente indicativo** de potenciais ativos alvo da Oferta ("**Ativos Alvo**") identificados pela Gestora é atualmente composto predominantemente por Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("**CRA**"), de acordo com as seguintes características:

PIPELINE									
Indicativo	Estratégia	Indexador	Remuneração Indicativa (CDI + spread)	Prazo (anos)	Indicativo	Estratégia	Indexador	Remuneração Indicativa (CDI + spread)	Prazo (anos)
	Liquidez	CDI	98%		CRA 15	Cooperativa	IPCA	7,8%	7
CRA1	Maquinário	CDI	3,0%	4	CRA 16	Cooperativa	PRÉ	12,8%	3
CRA 2	Sementes	CDI	4,7%	3	CRA 17	Fertilizantes	CDI	3,0%	4
CRA3	Biológicos	CDI	4,9%	3	FIDC1	Revenda	CDI	4,3%	2
CRA4	Sementes	CDI	4,2%	3	CRA 18	Armazém	CDI	7,0%	3
CRA 5	Revenda	CDI	3,0%	3	CRA 19	Revenda	CDI	4,0%	3
CRA 6	Revenda	CDI	3,0%	3	CRA 20	Fertilizantes	CDI	4,3%	4
CRA 7	Embalagens	CDI	4,2%	4	CRA 21	Usina	CDI	4,0%	3
CRA 8	Extrativismo	CDI	3,0%	3	CRA 22	Usina	CDI	4,8%	4
CRA 9	Beneficiamento	CDI	3,0%	4	CRA 23	Biodiesel	CDI	3,0%	3
CRA 10	Maquinário	CDI	4,3%	4	CRA 24	Sementes	CDI	2,1%	2
CRA 11	Sementes	CDI	4,8%	4	CRA 25	Esmagadora	CDI	1,8%	4
CRA 12	Celulose	CDI	6,0%	8	CRA 26	Têxtil	CDI	2,0%	3
CRA 13	Revenda	CDI	4,0%	4	CRA 27	Produtor	CDI	6,0%	4
CRA 14	Usina	CDI	1,0%	8	CRA 28	Produtor	CDI	6,0%	4

Diluição das posições atuais

Spread de carteira acima de 4,20% sobre o CDI

28 ativos previstos

Retorno de CDI + 2,5 líquido para o investidor

Atualmente, a equipe de gestão da Gestora está em fase de análise e avaliação dos Ativos Alvo, sem vínculo firmado com a destinação de recursos da Oferta. Ressalta-se as tratativas em relação ao *pipeline* acima indicado ocorrem de maneira sigilosa, não sendo possível a divulgação de maiores informações no momento. Assim, a destinação de recursos descrita neste Prospecto e nos documentos da oferta é meramente indicativa, não configurando qualquer compromisso do Fundo, da Administradora ou da Gestora em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Emissão.

**NÃO HÁ, NESTA DATA, UM ATIVO ALVO NO QUAL HAJA INVESTIMENTO DOS RECURSOS DA FERTA DE FORMA PREPONDERANTE. CASO, NO CURSO DA OFERTA, SEJA IDENTIFICADO UM ATIVO ALVO NO QUAL HAJA INVESTIMENTO DOS RECURSOS DA OFERTA DE FORMA PREPONDERANTE, DEVERÁ SER OBSERVADO O DISPOSTO NA SEÇÃO 12.1, NA PÁGINA 80 DESTES PROSPECTO.**

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

Caso não seja possível a aquisição pelo Fundo de qualquer dos Ativos-Alvo indicados acima por qualquer razão, o Fundo utilizará os recursos líquidos captados com a Oferta para a aquisição de outros Ativos Alvo, observada sua Política de Investimento. A escolha por qualquer um dos Ativos Alvo, bem como a ordem de prioridade, mencionados no *pipeline*

<sup>2</sup> Tendo em vista que o Fundo já se encontrava em funcionamento previamente a 2 de outubro de 2023, data de início da vigência da Resolução CVM 175, o Fundo deverá se adaptar às novas regras até 30 de junho de 2025, nos termos do artigo 134 da Resolução CVM 175. Até que esteja adaptado às regras da Resolução CVM 175, o Fundo permanecerá regido pela Instrução CVM 472, nos termos do Ofício-Circular-Conjunta nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, de 11 de abril de 2023.

indicativo acima será definida de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo vista os melhores interesses do Fundo, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos Ativos Alvos listados.

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS ESPECÍFICOS PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

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

**CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR QUAISQUER DOCUMENTOS VISANDO A AQUISIÇÃO E/OU SUBSCRIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS-ALVO, DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU A INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO.**

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

**NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

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

**3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

Após a Oferta, caso o Fundo venha a adquirir Ativos Alvo que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 ("**Ativos Conflitados**"), os Ativos Conflitados serão adquiridos em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pelo Fundo.

Nessa hipótese, a concretização da aquisição dos referidos Ativos Conflitados, os quais podem incluir Ativos Alvo, dependerá da aprovação prévia, específica e informada de Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na assembleia geral de Cotistas; e no mínimo (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas ou (ii.b) metade das cotas emitidas pelo Fundo caso o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Por ocasião da convocação da referida assembleia geral de Cotistas, se for o caso, a Administradora disponibilizará aos Cotistas, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto.



Assim, previamente à aquisição de tais ativos, a Administradora, em conjunto com a Gestora, submeterá à deliberação dos Cotistas a possibilidade de aquisição pelo Fundo de Ativos Conflitados. Para tanto, a Administradora convocará, após o encerramento da Oferta, a Assembleia Conflito de Interesses que terá a seguinte ordem do dia:

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

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA", CONSTANTE, RESPECTIVAMENTE, NAS PÁGINAS 21 E 26 DESTES PROSPECTOS.**

**3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto na Seção 3.1. acima.

**NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 4. FATORES DE RISCO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### **4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.**

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

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

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

*A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.*

##### Riscos variados associados aos Ativos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como 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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e 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.

### Riscos relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da Carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, a Gestora 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, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

### Risco relacionado à ausência de regulação específica para o FIAGRO

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Fundo está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021, a CVM publicou a Resolução CVM 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio. Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém-criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM 472, nos termos da Resolução CVM 39, as regras e procedimentos atualmente adotados para o presente Fundo poderão vir a ser alteradas 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 no investimento em FIAGRO, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em FIAGRO, e conseqüentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e conseqüentemente afetar de modo adverso o Cotista.

### Riscos de mercado. Fatores macroeconômicos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As regras tributárias dos fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio 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 tributário

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio podem vir a ser modificadas no contexto da reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Novas Cotas. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor ("**Lei nº 9.779/99**") estabelece que os FIAGROs não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Lei nº 11.033/04**"), ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em



que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) todos os Cotistas pessoa física do Fundo, na hipótese de o Fundo ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Novas Cotas.

#### Riscos regulatórios

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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.

#### Riscos institucionais

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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, as 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 Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados no setor de agronegócio e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

#### Risco de crédito

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos 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 ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e 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 desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### Risco da Marcação a Mercado

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que podem possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

#### Riscos de alterações nas práticas contábeis

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIAGRO advêm das disposições previstas na Instrução 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 Comitê

de Pronunciamentos Contábeis - 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. 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 de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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. 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. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

#### Risco jurídico

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 de decisões judiciais desfavoráveis

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### Riscos de prazo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

### Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

### Risco de potencial conflito de interesse

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que sem a concordância da totalidade dos Cotistas. 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.

### Risco de investimento pelo Fundo em Ativos em situação de Potencial Conflito de Interesses

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Caso o investimento em Ativos Conflitados e os respectivos critérios de elegibilidade desses investimentos sejam aprovados pelos cotistas em sede da Assembleia Conflito de Interesses, o Fundo poderá, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição e/ou alienação a ser realizada e desde que observados os critérios de elegibilidade aprovados, (i) adquirir e/ou alienar, no mercado primário e secundário, Ativos Conflitados. Tais situações, ainda que aprovadas em assembleia geral de cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão da Gestora e/ou da Administradora pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente os valor das cotas.

Adicionalmente, no caso de não aprovação ou ratificação da decisão da Assembleia Conflito de Interesses no futuro e/ou não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos cotistas. Além disso, a Administradora e a Gestora exercem ou podem vir a exercer atividades similares em outros fundos de investimento, que poderão colocá-los em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

### Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros e tais Ativos Financeiros, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas, tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento, e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo.

O investimento em cotas de um FIAGRO representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – 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.

### Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento em cotas de FIAGRO pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que compõem a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos-Alvo e Outros Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### Não existência de garantia de eliminação de riscos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

### Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos-Alvo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento em Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

### Risco Regulatório

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios dos CRA

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A securitização de direitos creditórios do agronegócio é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 11.076, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis de agronegócios nos últimos anos. Somente em 2022 foi editada a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conhecida como o Marco Legal da Securitização. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a devedora) e créditos que lastreiam a emissão.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo 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 do Fundo em CRA, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRA 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 CRA, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses no investimento em CRA, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento do Fundo em CRA, e consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso o Cotista.



### Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte do Fundo em seu investimento em CRI e/ou CRA, em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos. Assim, em razão do caráter recente da legislação referente a CRI e CRA e de sua paulatina consolidação levam à menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo Poder Judiciário, deste modo afetando de forma adversa o investimento do Fundo em CRA, e conseqüente afetando adversamente as suas Cotas.

### Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRA em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos do agronegócio, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRA, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRA que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRA, a companhia securitizadora emissora dos CRA promoverá o resgate antecipado dos CRA, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRA poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRA, anteriormente investido.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRA de honrar as obrigações decorrentes dos CRA depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos do agronegócio que lastreiam a emissão dos CRA e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos do agronegócio representam créditos devidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) do agronegócio, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRA não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRA dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos do agronegócio, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRA. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRA pela companhia securitizadora.

### Risco de execução das garantias atreladas aos CRA

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento do Fundo em CRA inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de prestadores de serviços, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRA poderá afetar de forma adversa o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

### Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

### Informações contidas neste Prospecto

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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

### Riscos relacionados ao Desenvolvimento do Agronegócio

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Não há como assegurar que, no futuro, o agronegócio brasileiro (i) manterá a taxa de crescimento e desenvolvimento que se vem observando nos últimos anos, e (ii) não apresentará perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, redução de preços de commodities do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito para produtores nacionais, tanto da parte de órgãos governamentais como de entidades privadas, que possam afetar a renda dos devedores e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento, bem como outras crises econômicas e políticas que possam afetar o setor agrícola em geral. A redução da capacidade de pagamento dos devedores poderá impactar negativamente o Fundo e os Cotistas.

### Riscos Climáticos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As alterações climáticas extremas podem ocasionar mudanças bruscas nos ciclos produtivos de commodities agrícolas, por vezes gerando choques de oferta, quebras de safra, volatilidade de preços, alteração da qualidade e interrupção no abastecimento dos produtos por elas afetados. Ainda, vale ressaltar que algumas regiões do Brasil estão atualmente experimentando condições de seca, resultando em escassez de água e na implementação de políticas de racionamento de água. Os devedores não poderão garantir que secas severas ou escassez de água não afetarão as operações das unidades, com conseqüente efeito adverso sobre seus negócios e resultados operacionais. Nesse contexto, a capacidade de produção e entrega dos Devedores pode ser adversamente afetada, o que poderá impactar negativamente o Fundo e os Cotistas.

### Baixa Produtividade

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A falha ou impossibilidade no controle de pragas e doenças pode afetar negativamente a produtividade e o cultivo dos Devedores. Os devedores podem não obter sucesso no controle de pragas e doenças em seu cultivo, seja por não aplicar corretamente os insumos



adequados defensivos agrícolas seja por uma nova praga ou doença ainda sem diagnóstico. A produtividade pode ser afetada também pela não utilização da mínima quantidade necessária de fertilizantes devido à flutuação do preço desses insumos, especialmente em países que experimentaram recentemente convulsões políticas e sociais ou pela falta de crédito.

#### Volatilidade de Preço

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os produtos agrícolas são cotados internacionalmente em dólares em bolsas de mercadorias situadas em várias partes do mundo, inclusive no Brasil. A variação dos seus preços pode exercer um grande impacto nos resultados dos devedores. As flutuações de preços nos produtos agrícolas são afetadas pela demanda interna e externa, e pelo volume de produção e dos estoques mundiais. A flutuação do seu preço pode ocasionar um grande impacto na rentabilidade dos devedores se as respectivas receitas com as respectivas vendas estiverem abaixo dos seus custos de produção, quer seja pelo preço em dólar, quer seja pelo preço em reais. Estes impactos podem comprometer a capacidade econômica dos devedores, bem como o pagamento dos CRA e, conseqüentemente, comprometer a rentabilidade do Fundo.

#### Instabilidade Cambial

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar e/ou outras moedas novamente. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e/ou outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades dos Devedores. Qualquer oscilação no preço de moedas internacionais (sobretudo o Dólar Norte Americano) pode afetar a apuração dos valores pagos pelos clientes dos devedores no âmbito de suas relações comerciais, afetando, desta forma, a capacidade de pagamento dos devedores e, conseqüentemente, comprometer a rentabilidade do Fundo.

#### Riscos Comerciais

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os produtos agrícolas produzidos pelos devedores são commodities importantes no mercado internacional e, como qualquer commodity, seu preço pode sofrer variação no comércio internacional em função da imposição de barreiras alfandegárias ou tarifárias, tais como embargos, restrições sanitárias, políticas de cotas comerciais, sobretaxas, contencioso comercial internacional, dentre outros. Qualquer flutuação de seu preço em função de medidas de comércio internacional pode afetar a capacidade de pagamento dos devedores e prejudicar os pagamentos dos CRA e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo.

#### Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outras. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora 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 pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e de uma gestão adequadas, que estarão sujeitas a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora 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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

#### Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Tendo em vista que o Fundo já se encontrava em funcionamento previamente a 2 de outubro de 2023, data de início da vigência da Resolução CVM 175, o Fundo deverá se adaptar às novas regras até 30 de junho de 2025, nos termos do artigo 134 da Resolução CVM 175. Até que esteja adaptado às regras da Resolução CVM 175, o Fundo permanecerá regido pela Instrução CVM 472, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, de 11 de abril de 2023. Nesse sentido, o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas, podendo afetar negativamente os cotistas.

#### Risco de desempenho passado

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou 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 a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais 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 no Regulamento

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 da morosidade da justiça brasileira

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 de disponibilidade de caixa

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará 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.

#### Risco relativo à concentração e pulverização

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 da 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 operacional

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, 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 decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam



alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pela Gestora do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.**

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Risco de governança

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas aa Administradora e/ou aa Gestora, 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 a quiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. 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 relativo às novas emissões

Escala Qualitativa de Risco: Médio

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo 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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

### Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico", de política de investimento ampla. A Gestora poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os Ativos que compõem 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.

### Risco de desastres naturais e sinistro

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.



### Riscos de despesas extraordinárias

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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.

### Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 de seu 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 de seu 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 pela Administradora 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. A Administradora, a Gestora, 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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, 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.

### Risco de uso de derivativos

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial mas existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo,

(ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

#### Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

#### Risco de não concretização da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários realizados no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item "Distribuição Parcial" na página 54 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

#### Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Boletim de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

#### Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

### Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até a autorização da B3

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas entre Investidores.

### Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A Gestora, 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-Alvo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora 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.

### Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, 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 relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora e/ou o Custodiante poderão 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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar a Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, 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 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 Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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.

### Riscos relacionados ao COVID – 19

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. Neste ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Alvo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não há como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

### Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**



## 5. CRONOGRAMA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo dos *principais* eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	26/08/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado, Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	26/08/2024
3	Início de Apresentação para Potenciais Investidores	27/08/2024
4	Protocolo para atendimento de Primeiras Exigências da CVM e reapresentação do Prospecto Preliminar e da Lâmina	26/09/2024
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26/09/2024
6	Protocolo para atendimento de Vícios Sanáveis da CVM e reapresentação do Prospecto Preliminar e da Lâmina	14/10/2024
7	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	17/10/2024
8	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e reapresentação da Lâmina Data-base para Identificação de Cotistas com Direito de Preferência	18/10/2024
9	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	23/10/2024
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	04/11/2024
11	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	05/11/2024
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	06/11/2024
13	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	07/11/2024
14	Data de Realização do Procedimento de Alocação	08/11/2024
15	Data de Liquidação da Oferta	13/11/2024
16	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 14/04/2025

<sup>(1)</sup> As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nos Meios de Divulgação, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e da Lâmina.

<sup>(2)</sup> A principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO**

**DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 49 DESTES PROSPECTO.**

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

**Administradora:** [www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br) (neste *website* acessar "Investidor", clicar em "Fundos de Investimento" em seguida no campo "Pesquisar", digitar "NEX FIAGRO", clicar em "Documentos", localizar "Documentos da Oferta" e, então, localizar a opção desejada);

**Gestora:** [nexusgestao.com.br/fundos/](http://nexusgestao.com.br/fundos/) (neste *website* procurar "Prospecto e Emissão" e então, localizar o documento desejado);

**Coordenador Líder:** [www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br) (neste *website* acessar "Investidor", clicar em "Fundos de Investimento" em seguida no campo "Pesquisar", digitar "NEX FIAGRO", clicar em "Documentos", localizar "Documentos da Oferta" e, então, localizar a opção desejada);

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas em Análise", e, na coluna "Primárias", selecionar a opção "Volume em R\$" para "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida, buscar por "NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO", e, então, localizar a opção desejada);

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar a opção desejada); e

**Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor: **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos, cláusulas e disposições do Regulamento, em especial aqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

O resultado do Procedimento de Alocação será informado pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Documento de Aceitação ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes, contendo o respectivo prazo para fins de integralização, considerando o cronograma tentativo acima estipulado.



Para fins da Oferta, "**Dia Útil**" ou "**Dias Úteis**" significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.



## **6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

<b>Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 19/08/2024)</b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín<sup>3</sup></b>	<b>Máx<sup>1</sup></b>	<b>Méd<sup>2</sup></b>
2024	R\$ 101,69	R\$ 111,00	R\$ 106,16
2023	R\$ 100,00	R\$ 101,69	R\$ 101,06
2022	-	-	-
2021	-	-	-
2020	-	-	-

<b>Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 19/08/2024)</b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín<sup>3</sup></b>	<b>Máx<sup>1</sup></b>	<b>Méd<sup>2</sup></b>
2T2024	R\$ 104,60	R\$ 108,80	R\$ 106,75
1T2024	R\$ 101,69	R\$ 104,5	R\$ 103,14
4T2023	R\$ 100,00	R\$ 101,69	R\$ 101,06
3T2023	-	-	-
2T2023	-	-	-
1T2023	-	-	-
4T2022	-	-	-
3T2022	-	-	-
2T2022	-	-	-

<b>Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 31/07/2024)</b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín<sup>3</sup></b>	<b>Máx<sup>1</sup></b>	<b>Méd<sup>2</sup></b>
julho-24	R\$ 108,90	R\$ 111,00	R\$ 109,90
junho-24	R\$ 107,40	R\$ 108,80	R\$ 108,17
maio-24	R\$ 106,00	R\$ 107,40	R\$ 106,85
abril-24	R\$ 104,70	R\$ 105,85	R\$ 105,36
março-24	R\$ 103,50	R\$ 104,50	R\$ 103,98
fevereiro-24	R\$ 102,80	R\$ 103,52	R\$ 103,25

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de negociação da Cota;

<sup>2</sup> Valor Médio: Média dos negociação da Cota no período; e

<sup>3</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de negociação da Cota.

As Cotas emitidas no âmbito da Primeira Emissão do Fundo passaram a ser negociadas em bolsa: (a) exclusivamente para investidores qualificados em 04 de dezembro de 2023; e (b) para o público investidor em geral em 29 de maio de 2024.

## 6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Direito de Preferência**"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 539,83599967843% ("**Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas**").

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

Os Cotistas do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência previsto na seção 5.1 deste Prospecto ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"), observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(b)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

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

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma da Oferta ("**Data de Liquidação do Direito de Preferência**") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**") nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido), informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

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

**6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição (%)
1	100.276	287.311	27.950.619,40	97,28	35,1
2	1.007.253	1.193.838	117.950.619,96	98,80	84,4

\* Considerando o patrimônio líquido do Fundo em 30 de julho de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária, nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, excluída a taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, excluída a taxa de Distribuição Primária.

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (em 30/07/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 30/07/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 30/07/2024) (R\$)
186.585	17.950.542,12	96,2057

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de julho de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. Para mais informações a respeito do risco de diluição nos investimentos, veja o fator de risco "Risco relativo à concentração e pulverização", na página 28 deste Prospecto.

**6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

O Preço por Cota foi fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 30 de julho 2024, no valor de R\$ 96,20 (noventa e seis reais e vinte centavos), e nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do item 7.1.2, (i), (a) e (b), do Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária e que será fixo até a data de encerramento da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas**

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

## **7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS.**

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

O investimento em cotas de FIAGRO imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FIAGRO imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Ainda, o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FIAGRO-IMOBILIÁRIO. SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 34 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.**

### **7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor**

#### *Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta*

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Documentos de Aceitação, de que o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Documento de Aceitação, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência).

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES (INCLUSIVE OS COTISTAS QUE EXERCEREM O DIREITO DE PREFERÊNCIA) SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.**

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência), o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

As Instituições Participantes da Oferta e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive o Cotista que exercerem o Direito de Preferência) está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição,, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores e/ou Cotistas, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em instituição integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro – SBP ou em valores mobiliários ou outros ativos financeiros compatíveis com as características do Fundo ("**Investimentos Temporários**"), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("**Critérios de Restituição de Valores**"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação do cancelamento da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas ("**Distribuição Parcial**"), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

Como condição de eficácia de seu Direito de Preferência ou de seu Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), conforme o caso, os Investidores e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Total da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(1)** a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação ou exercício do Direito de Preferência, conforme o caso ("**Critérios de Aceitação da Oferta**").

Caso o Investidor ou Cotista indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo (abaixo definido).

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência e dos Documentos de Aceitação dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Investimentos Temporários, calculados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores e Cotistas que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 32 DESTE PROSPECTO.**

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, nos termos do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição”.

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

A presente Oferta é destinada ao público em geral, não havendo parcelas (tranches) prioritárias a funcionários do emissor, acionistas diretos e indiretos, ou quaisquer outros grupos que levem em consideração relações de natureza comercial ou estratégica em relação ao emissor.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, observado o Investimento Mínimo.

Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Documentos de Aceitação serem cancelados pela Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e irretratáveis, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documentos de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no seu Documento de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar seu Documento de Aceitação à respectiva Instituição Participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância ao Critério de Rateio da Oferta;
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o referido Documento de Aceitação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no referido Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do Documento de Aceitação, e observada a



possibilidade de rateio. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração;

- (vi) os Investidores deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(v)" acima junto à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta;
- (vii) até as 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Documentos de Aceitação tenham sido realizados, entregará a cada Investidor o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Documento de Aceitação, e o Preço por Cota, acrescida da Taxa de Distribuição Primária, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

#### Critério de Rateio da Oferta

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja superior ao Montante Total da Oferta, será realizado o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas subscritas entre todos os Investidores que tiverem apresentado Documentos de Aceitação, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada à quantidade de Cotas objeto de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta, descontando-se frações ("**Critério de Rateio da Oferta**"). Assim, no âmbito do Critério de Rateio da Oferta, as Novas Cotas são divididas de modo igual para cada Investidor, em rodadas sucessivas. Diante deste critério, alguns Investidores podem ser alocados parcialmente caso não existam Novas Cotas a serem distribuídas, sendo que Investidores com ordens menores terão maior probabilidade de terem suas ordens integralmente atendidas.

Caso seja aplicado o Critério de Rateio da Oferta indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação.

No caso de um potencial Investidor efetuar mais de um Documento de Aceitação, todos os Documentos de Aceitação serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Ofertantes com determinado Investidor, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja das Instituições Participantes da Oferta e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores.

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



Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas do Fundo, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

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

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 34 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.**

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

A Emissão e a Oferta, o Preço por Cota, a Taxa de Distribuição Primária, o Direito de Preferência dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato de Aprovação da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160, cujo teor pode ser lido no Anexo II a este Prospecto.

### **8.4 Regime de distribuição**

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas.

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

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 (“**Participantes Especiais**”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao Contrato de Distribuição mediante assinatura de termo de adesão (“**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**”), observado que a Gestora, que participará do processo de distribuição das Novas Cotas, nos termos e condições do Contrato de Distribuição, aderiu à distribuição por meio da assinatura do Contrato de Distribuição, sendo certo que a Gestora, na qualidade de distribuidora da Oferta, é considerada um Participante Especial.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Total da Oferta.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido) nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro.

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**").

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta ("**Data de Liquidação**").

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

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina ("**Lâmina**"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "Meios de Divulgação").

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("**Aviso ao Mercado**") nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)";
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua intenção de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, Comunicado de



Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**

- (vi) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido) nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro;
- (viii) observado o disposto no item "(ix)" abaixo, durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto ("**Período de Coleta de Intenções de Investimento**"), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo;
- (ix) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (x) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Documento de Aceitação junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (xi) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão enviar Documento de Aceitação, podendo indicar a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(a)** do Montante Total da Oferta; ou **(b)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: **(1)** conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; **(2)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e **(3)** incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina;
- (xii) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 ("**Documento de Aceitação**"). O Documento de Aceitação deverá: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(c)** incluir declaração assinada pelo Investidor



de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e **(d)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

- (xiii) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará **(a)** os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; e **(b)** os Documentos de Aceitação dos Investidores que tiverem subscrito as Novas Cotas no Escriturador;
- (xiv) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xv) posteriormente **(a)** à concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** à disponibilização do Anúncio de Início e Prospecto Definitivo nos Meios de Comunicação; e **(c)** ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento; será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xvi) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xvii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

Não será adotado nenhum procedimento de coleta de intenções para precificação das Novas Cotas (*bookbuilding*).

#### Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à disponibilização do Prospecto e divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, observado o Investimento Mínimo, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Total da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; e **(iii)** determinar se será necessário aplicar o rateio, caso em que será observado o Critério de Rateio da Oferta ("**Procedimento de Alocação**").

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Total da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

#### Liquidação

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Coleta de Intenções de Investimento enviados pelos Investidores e/ou pelos Cotistas, conforme o caso, se dará nas respectivas Datas de Liquidação, conforme o caso, e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A liquidação será realizada via B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço por Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, inclusive os valores referentes a Taxa de Distribuição Primária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

### **8.6 Admissão à negociação em mercado organizado**

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

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

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

### **8.7 Formador de mercado**

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

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

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do §1º artigo 31-A da Instrução CVM 472.

### **8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável**

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

### **8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme abaixo definido) no âmbito da Oferta será de 100 (cem) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 9.928,00 (nove mil e novecentos e vinte e oito reais), considerando o Preço por Cota, e R\$ 10.200,00 (dez mil e duzentos reais), considerando o Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("**Investimento Mínimo**"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se **(i)** caso o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o Montante Total da Oferta, ocasião em que as Novas Cotas serão rateadas entre os Investidores, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo; ou **(ii)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas, observado o limite máximo de aplicação por Investidor, conforme previsto neste Prospecto, respeitado o Montante Total da Oferta, ficando desde já ressalvado que **(i)** a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e **(ii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos-Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472, da Resolução CVM 39 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto ("**Estudo de Viabilidade**").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado de FIAGRO-Imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM 472 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

Os leitores deste Prospecto Preliminar são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA A INVESTIDORES. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### **10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta**

#### **Relacionamento entre a Administradora, Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante, e a Gestora**

Na data deste Prospecto, a Administrador e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Nos últimos 12 (doze) meses, a Administradora não atuou como instituição intermediária líder de ofertas de cotas de fundos de investimento geridos pela Gestora.

#### **Relacionamento entre a Administradora, a Gestora e os Ativos do Fundo**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para mais informações sobre o tema, veja seção 3.2 na página 10 deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo Coordenador Líder e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução**

**Contrato de Distribuição**

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituições intermediárias da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 86 deste Prospecto.

**Condições Suspensivas da Oferta**

Nos termos da Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações pelo Coordenador Líder relacionados à prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelo assessor legal, incluindo os Prospectos, os Anúncios de Início e Encerramento, a Lâmina, o material de marketing a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no Contrato de Distribuição ("Documentos da Oferta");
- (iii) obtenção da admissão das Novas Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes de bolsa administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) recebimento, pelo Coordenador Líder, em forma e substância satisfatórias a este, de opinião legal do assessor legal da Oferta;
- (v) obtenção do registro para distribuição pública das Novas Cotas expedido pela CVM;
- (vi) fornecimento pelo Fundo e pela Gestora, até a divulgação do Aviso ao Mercado, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes da Administradora possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (vii) fornecimento pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, até a divulgação do Aviso ao Mercado, ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo a Administradora pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (viii) obtenção, até a divulgação do Aviso ao Mercado, pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou

- agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes da Administradora;
- (ix) obtenção de declaração emitida pela Administradora, até a divulgação do Aviso ao Mercado, ratificando que todas as informações e declarações relativas ao Fundo e à Administradora constantes nos Documentos da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
  - (x) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129/22, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act of 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção") pelo Fundo, pela Administradora, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas) e pela Gestora;
  - (xi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"); (b) pedido de autofalência da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade dos seus Grupos Econômicos e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pela Gestora, pela Administradora e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
  - (xii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a FIAGRO-Imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;
  - (xiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora e da Gestora, e/ou de qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;
  - (xiv) cumprimento, pelo Fundo e pela Administradora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição, nos termos dos artigos 11 e seguintes da referida norma;
  - (xv) cumprimento, pelo Fundo e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando, as obrigações previstas na Cláusula 8.1 e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;
  - (xvi) a Oferta deverá atender aos requisitos do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", vigente a partir do dia 15 de julho de 2024, bem como de suas "*Regras e Procedimentos*", e do "*Código ANBIMA de Autorregulação para a Distribuição de Produtos de Investimento*", vigente a partir do dia 15 de julho de 2024, bem como de suas "*Regras e Procedimentos*", ambos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**Códigos ANBIMA**"), quando aplicável;



- (xvii) cumprimento, naquilo que for aplicável, pelo Fundo, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, com a adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;
- (xviii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e pela Administradora perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão pontualmente adimplidas;
- (xix) que os documentos apresentados pelo Fundo e pela Gestora não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Novas Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta; e
- (xx) acordo entre a Administradora e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Novas Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de publicidade, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado.

A verificação do atendimento cumulativo das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder até a data de início da distribuição pública das Cotas, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será automaticamente resilido nos termos da Cláusula 13.2 do Contrato de Distribuição, o registro será cancelado, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, ressalvado que as Condições Precedentes que dependem direta ou indiretamente da atuação dos Ofertantes (ou de pessoas a eles vinculadas) e que não foram plenamente verificadas até a divulgação do Aviso ao Mercado só poderão ensejar a rescisão do Contrato de Distribuição, e consequentemente, a revogação da Oferta, se for verificada alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, e que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelos Ofertantes e inerentes à própria Oferta.

O Coordenador Líder poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes indicadas na Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, caso em que não haverá a rescisão do Contrato de Distribuição nos termos da Cláusula 13.2 do Contrato de Distribuição.

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

### **Comissionamento**

Será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder pela prestação dos serviços aqui descritos, as seguintes remunerações:

- (i) Comissão de Estruturação e Coordenação: equivalente a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) fixos ("**Comissão de Coordenação do Coordenador Líder**") ; e
- (ii) Comissão de Distribuição: equivalente a 2,00% (dois por cento) incidentes sobre o montante das Novas Cotas distribuídas e efetivamente integralizadas no âmbito da Oferta ("**Comissão de Distribuição**") ;

A remuneração dos Participantes Especiais, se contratados, será deduzida da Comissão devida ao Coordenador Líder e será paga diretamente por ele, preferencialmente por meio da B3, em conta corrente a ser indicada por tais Participantes Especiais para a Oferta nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.

## 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

**a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados**

Todos os custos e despesas da Oferta serão suportados com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual Distribuição Parcial.

CUSTOS INDICATIVOS DA OFERTA <sup>1</sup>	Base R\$ <sup>2</sup>	Valor por Nova Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	60.000,00	0,060%	0,06
Tributos Comissão de Estruturação	6.408,60	0,006%	0,01
Comissão de Distribuição	2.000.001,30	2,000%	1,99
Tributos Comissão de Distribuição	213.620,14	0,214%	0,21
Assessores legais	115.000,00	0,115%	0,11
Taxa B3 de análise de Oferta	15.200,12	0,015%	0,02
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	45.600,43	0,046%	0,05
Taxa de Liquidação B3 (variável)	50.000,00	0,050%	0,05
Taxa de fiscalização da CVM	30.821,94	0,030%	0,03
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	202.670,00	0,203%	0,20
<b>TOTAL</b>	<b>2.739.322,53</b>	<b>2,74%</b>	<b>2,7196</b>

<sup>1</sup> Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

<sup>2</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Total da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição.

Os valores da tabela consideram o Montante Total da Oferta de, inicialmente, até R\$ 100.000.077,84 (cem milhões e setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos), considerando o Preço por Cota.

### Custo por Cota (em R\$)

Preço por Cota (R\$) (1)	Custo por cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da cota	PREÇO POR COTA CONSIDERANDO O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO (R\$)
R\$ 99,28	R\$ 2,72	2,74%	R\$ 102,00

**O PREÇO POR COTA, ACRESCIDO DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE TOTAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE TOTAL DA OFERTA.**



## **12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:**

- a) **denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) **informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Nos termos dispostos na Seção 3.1, os recursos da Oferta serão preferencialmente utilizados para a aquisição de Ativos Alvo, conforme definido no item 2.1 do Regulamento. Além dos Ativos indicados, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Não obstante, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo e a Administradora se comprometem a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: **(a)** denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e **(b)** informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Os documentos e informações do **NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO**, incluindo demonstrações financeiras e informações periódicas, podem ser acessados pelo **Fundos.NET**: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "**NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO**". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o documento desejado.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

#### **Regulamento do Fundo**

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

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, ao final da página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO". Selecionar "clique aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecionar a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo III deste Prospecto.

### **13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período**

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, tendo em vista que o primeiro exercício social do Fundo se encerrou em 30 de junho de 2024.

As informações referentes à situação financeira do Fundo, incluindo as demonstrações financeiras, os informes mensais e trimestrais serão incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO", selecionar "clique aqui" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Ainda, o Informe Anual do Fundo atualizado consta do Anexo V deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora**

---

**Administradora**      **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros  
CEP 04538-132, São Paulo – SP  
Telefone: (11) 3030-7177

*Website:* <https://vortex.com.br/>

*E-mail:* fundos@vortex.com.br

---

**Gestora**      **NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, 25º Andar, Sala 2501,  
Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás

CEP 74810-100, Goiânia – GO  
Telefone: (62) 3602-1731

*Website:* <https://nexgestao.com.br/>

*E-mail:* ri@nexgestao.com.br

---

**14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto**

---

**Coordenador Líder**      **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros  
CEP 04538-132, São Paulo – SP  
Telefone: (11) 3030-7177

---

**Assessor Jurídico da Oferta**      **FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS**

Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia  
CEP 04552-040, São Paulo – SP  
Telefone: (11) 3728-8100

---

**Escriturador e Custodiante**      **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros  
CEP 04538-132, São Paulo – SP  
Telefone: (11) 3030-7177

---

---

**14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais**

---

**Auditor** **NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.**

**Independente**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144  
CEP 01451-001, São Paulo – SP  
Telefone: (11) 3568-2868

---

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

**QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**

Os Investidores poderão obter, no endereço eletrônico indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

**14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

A Administradora declara que o registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 1º de setembro de 2023 sob o nº 0323109 e está atualizado.

**14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.*

*Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.*

### **Base Legal**

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93, conforme alterações introduzidas pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, a Resolução CVM 39 e a Instrução CVM 472. Por se tratar de categoria de fundos recém-criada pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, os FIAGRO ainda não são regulamentados por norma específica expedida pela CVM, sendo regidos, provisoriamente, nos termos da Resolução CVM 39, pela Instrução CVM 472, em relação aos FIAGRO-Imobiliários. Para mais informações, recomenda-se a leitura do item "Risco relacionado à ausência de regulação específica para o FIAGRO", na página 16, deste Prospecto.

### **Prazo de duração do Fundo**

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

### **Classe**

O Regulamento do Fundo é anterior a entrada em vigor da Resolução CVM 175, portanto, não há, atualmente, divisão em classes.

### **Política de divulgação de informações**

As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas na regulamentação aplicável. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações 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. Para fins do disposto no Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas.

**Para fins do disposto no Regulamento e mediante a devida autorização do Cotista para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.**

### **Público-alvo do Fundo**

O Fundo tem como público alvo o público investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em FIAGROS.

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

O Fundo tem por objeto proporcionar aos titulares de suas Cotas ("Cotistas") a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no item 2 do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos Ativos Alvo, que deverão representar no mínimo 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Nos termos do item 11 do Regulamento, a Administradora, conforme recomendação e orientação da Gestora, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo, competindo-lhe, conforme orientações recebidas pela Gestora, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Alvo, conforme orientação da Gestora. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Alvo, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo.

Para mais informações sobre a Política de Investimentos, veja o item 3 do Regulamento.

**Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora na implantação da política de investimento descrita no Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a riscos inerentes das cadeias agroindustriais, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.**

### ***Distribuição de Rendimentos***

O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, com base em recomendação da Gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas. Farão jus aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no fechamento do 5º (quinto) dia útil do mês subsequente (exclusive) ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Em atenção ao Comunicado ao Mercado divulgado pela Administradora, em 05 de julho de 2024, muito embora o artigo 9.1.1 do Regulamento defina que deverá ser distribuído pelo Fundo, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos segundo o regime de caixa, a indústria de fundos de investimento e seus reguladores tem se posicionado no sentido de que Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais ("FIAGROS"), diferentemente do previsto no caso de fundos de investimento imobiliário, devem observar o lucro contábil, através do regime de competência, para definição do valor base de distribuição de rendimentos (vide, por exemplo, o OF.FIR 025/2024 divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA em 25 de junho de 2024). Neste sentido, a Administradora informa que, em linha com a divulgação das "Informações sobre Pagamento de Proventos" enviada pela Administradora relativamente à rendimentos auferidos em junho de 2024, foram distribuídos 100% (cem por cento) dos rendimentos auferidos em regime de competência do período findo em junho de 2024. A Administradora, por fim, declara que continuará acompanhando as discussões do mercado e manterá os cotistas atualizados a respeito de possíveis mudanças na interpretação acerca deste tema.

### ***Amortização Extraordinária***

As cotas do Fundo poderão ser amortizadas parcialmente, a exclusivo critério da Gestora, quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição, documento de aceitação da oferta pelo investidor ou as respectivas notas de



negociação das cotas do Fundo à Administradora, 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.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas do Fundo, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto neste Regulamento.

### ***Resgate das Cotas***

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas, exceto no caso de liquidação do Fundo.

**NOS PROCEDIMENTOS DESCRITOS ACIMA E NO REGULAMENTO NÃO CONSTITUEM PROMESSA OU GARANTIA DE QUE HAVERÁ RECURSOS SUFICIENTES PARA O PAGAMENTO DAS COTAS, REPRESENTANDO APENAS UM OBJETIVO A SER PERSEGUIDO. AS COTAS SOMENTE SERÃO AMORTIZADAS OU RESGATADAS SE OS RESULTADOS DA CARTEIRA DA CLASSE ASSIM PERMITIREM. LEIA A SEÇÃO "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO", NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO. O INVESTIDOR DEVE LER O FATOR DE RISCO "RISCO TRIBUTÁRIO", NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 13 DESTE PROSPECTO.**

### ***Do Exercício Social do Fundo e das Demonstrações Contábeis***

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano. A Administradora contratará o Auditor Independente, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora. Maiores Informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Regulamento.

### ***Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo***

À parte da Administradora e da Gestora, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, renúncia ou descredenciamento pela CVM, conforme aplicável. Para mais informações sobre a substituição, renúncia ou destituição dos prestadores de serviço do Fundo, veja o item 14 do Regulamento.

### ***Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias de Cotistas***

As deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no subitem abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), exceto se nos termos do artigo 17-A da Instrução CVM 472; (ii) destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora e escolha de seus substitutos; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada no Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre

o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração das Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

## **Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço**

### **Taxa de Administração Global**

Nos termos do item 13 do Regulamento, a Administradora receberá por seus serviços uma Taxa de Administração equivalente a 0,16% a.a. (dezesseis centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculado 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 índice de mercado, ou (b) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem índice de mercado, ou o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) nos oito primeiros meses contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo e, após, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior.

A Gestora receberá, a título de remuneração pelos serviços de gestão, Taxa de Gestão equivalente a 1% a.a. (um por cento ao ano), sobre o patrimônio líquido do Fundo, que será acrescida à Taxa de Administração para fins de apuração da Taxa de Administração Global devida pelo Fundo.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

### **Taxa de Performance**

Nos termos dos parágrafos do item 13.1.4 do Regulamento, adicionalmente à Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da Taxa DI no período, acrescido de spread de 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("**Data de Apuração da Performance**"), a qual será calculada e provisionada por Dia Útil sobre os certificados dos cotistas e paga no 5º (quinto) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("**Data de Pagamento da Performance**"), a ser calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI}+1\%)]$$

Onde:

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

**CDI+1%:** Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de 1% a.a.;

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

Onde:

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

**Rendimentos:** Corresponde ao somatório dos valores declarados aos cotistas do FUNDO, a título de rendimentos até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão;

**VC Base:** Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

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

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

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

### **Taxas de ingresso ou saída**

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Segunda Emissão, observado que a assembleia geral de cotistas que aprovar as novas emissões de cotas do Fundo poderá deliberar pela cobrança de taxa de ingresso nas novas emissões. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição. Não há previsão de taxa de saída no Regulamento.

### **Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo Fundo em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente**

O exercício do direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto da Gestora, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://nexgestao.com.br/politicas/>

### **Breve histórico dos prestadores de serviço do Fundo**

#### Breve Histórico da Administradora

A Vórtx é a primeira plataforma de infraestrutura do mercado de capitais brasileiro, fundada em 2015. Atualmente, a empresa possui mais de meio trilhão de reais em ativos em sua plataforma, que é uma combinação de centenas de robôs e colaboradores, atuando em Corporate Trust Services, Fund Trust Services e Banking Services com propósito de descomplicar o mercado de capitais. Na área de Funds Trust, hoje a Vórtx possui mais de 360 fundos e 49 bilhões de reais sob administração, oferecendo serviços para todos os tipos de fundos, além de ser o primeiro player independente no Brasil a atuar, também, na administração de Fundos Líquidos.

A Vórtx tem a tecnologia no centro de sua oferta de valor e diferenciação para seus clientes, disponibilizando dentre outras ferramentas o Vórtx One, um portal proprietário e completo para a Gestora acompanhar e operar seus fundos com a empresa. Dentre outras inovações, a Vórtx se orgulha de ser a administradora do primeiro FIAGRO FIDC do Brasil e de possibilitar a consulta formal de fundos de investimento através do WhatsApp, trazendo mais praticidade para gestores e investidores.

#### Breve Histórico da Gestora

“Conectamos o campo com a Faria Lima”

A Nex Gestão de Recursos é uma gestora independente e especializada em oferecer soluções para desafios financeiros regionais, desafios esses que se replicam em escala nacional. Sediada em Goiânia, está estrategicamente localizada no centro dos principais



Nosso propósito é aproximar o mercado de capitais do campo, atuando como elo essencial entre o investidor e um setor crucial para a economia nacional. Nosso principal foco reside na aquisição de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA's), Letras de Crédito do Agronegócio (LCA's) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), todos com lastro vinculado à cadeia produtiva do agronegócio.



## Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

“**IOF/Títulos**” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“**Decreto 6.306**”).

“**IOF/Câmbio**” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“**IR**” significa o Imposto de Renda.

### Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

#### A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das cotas de emissão do Fundo, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de FIAGRO, observado o limite de (i) 5% (cinco por

cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

#### B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVII, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

#### C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

##### (i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução RFB 1.585**"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("**IRPJ**") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.

Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("**PIS**") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**"). Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo

Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** este cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** este cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e **(iv)** as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em FIAGRO, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("**JTF**"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

### **Tributação aplicável ao Fundo**

#### **A) IOF/Títulos**

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

#### **B) IR**

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos à aquisição de ativos financeiros de origem do agronegócio, conforme item "Destinação de Recursos" deste Prospecto, o Fundo poderá se beneficiar de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos pelo Fundo em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) LCI/LCA; (ii) CRI/CRA; e (iii) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de FIAGRO, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas



jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

#### C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei das Sociedades por Ações.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

**A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**nex** GESTÃO  
DE RECURSOS

## **ANEXOS**

---

- |                  |  |
|------------------|--|
| <b>ANEXO I</b>   | INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO                                     |
| <b>ANEXO II</b>  | ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA   |
| <b>ANEXO III</b> | INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E REGULAMENTO VIGENTE |
| <b>ANEXO IV</b>  | ESTUDO DE VIABILIDADE  |
| <b>ANEXO V</b>   | INFORME ANUAL DO FUNDO   |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**nex** GESTÃO  
DE RECURSOS

---

**ANEXO I**

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





- (j) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Primeira Oferta serão descritos nos documentos da Primeira Oferta.
- (vi) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 39 e a Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao FUNDO:
- (a) Auditor Independente: as demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (b) Escriturador: o Administrador, acima qualificada;
- (c) GESTOR: **NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, N° 2929, 25° Andar, Sala 2501 A, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o n° 43.758.513/0001-79, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório n° 20.315, de 07 de novembro de 2022 ("GESTOR"); e
- (d) Coordenador Líder: a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.064, 12° andar, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, será responsável pela distribuição das cotas da Primeira Emissão do FUNDO em regime de melhores esforços, que poderá contratar, sob sua responsabilidade, com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Este Instrumento de Particular de Constituição do FUNDO é dispensado de registro nos termos do art. 1.368-C do Código Civil, conforme redação dada pelo art. 7° da Lei n° 13.874/2019.

São Paulo, 31 de agosto de 2023.

Assinado eletronicamente por:  
Diego Prado Gonçalves Ferreira  
CPF: 391.872.008-05



Assinado eletronicamente por:  
Marcos Paulo dos Santos Nascimento  
CPF: 230.467.618-99



**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**REGULAMENTO DO  
NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO  
AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

**CNPJ Nº [A SER ATRIBUÍDO PELA CVM]**

**Datado de 31 de agosto de 2023**

**1. DO FUNDO**

**1.1. O NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como "**FUNDO**", é um fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, categoria imobiliário ("**FIAGRO-Imobiliário**"), constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668**"), conforme alterações introduzidas pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 39, de 13 de junho de 2021 ("**Resolução CVM 39**") e Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472**").

**1.1.1. O FUNDO** é destinado a investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do **FUNDO**, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio ("**FIAGRO**").

**1.1.2. O FUNDO** é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 22.610.500/0001-88, representada na forma de seus atos constitutivos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020 ("**ADMINISTRADOR**").

**1.1.3. Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br).

**1.1.4. O FUNDO** é gerido pela **NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, Nº 2929, 25º Andar, Sala 2501 A, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.810-100, inscrita no



("Outros Ativos" em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

- (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO-Imobiliário;
- (ii) cotas de fundos de investimento imobiliários, outros FIAGRO ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos FIAGRO-Imobiliário, desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (iii) títulos públicos federais;
- (iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais;
- (v) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");
- (vi) ativos financeiros de renda fixa de obrigação ou coobrigação de instituição financeira;
- (vii) cotas de fundos de investimento da classe Renda Fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor; e
- (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM 472 e pela Resolução CVM 39, ou norma que venha a substituí-las na regulamentação do FIAGRO.

**3.2.1.** O **FUNDO** não poderá adquirir cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO-Imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente nas cadeias produtivas do agronegócio.

**3.2.2.** Em relação aos Ativos que sejam valores mobiliários, o **FUNDO** deverá observar 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, observado o disposto na regulamentação a respeito da inaplicabilidade dos limites por modalidade de ativos financeiros.

**3.2.3.** O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pelo **GESTOR**, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.



**3.6.1.** O objeto e a Política de Investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

**3.7.** O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do **GESTOR**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;
- (iii) alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- (iv) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

#### **4. DAS COTAS**

**4.1.** As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. As cotas serão calculadas diariamente no fechamento de cada dia útil de funcionamento do **FUNDO**.

**4.1.1.** O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

**4.1.2.** A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

**4.1.3.** De acordo com o disposto nos artigos 2º, da Lei nº 8.668, e 9º da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**4.1.4.** Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados os prazos e condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA BALCÃO ("B3")**, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas neste mercado.

**4.1.5.** As cotas da Primeira Emissão (conforme definido abaixo) e das demais emissões do Fundo serão depositadas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio

do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no “PUMA Trading System”, por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

**4.1.6.** O Escriturador será responsável pela custódia das cotas que não estiverem depositadas na B3.

**4.1.7.** Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

**4.2.** Nos termos do art. 8º da Instrução CVM 472, o titular de cotas do **FUNDO**:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis rurais e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

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

## **5. DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**5.1.** A primeira emissão de cotas do **FUNDO** consistirá na emissão de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única, e será distribuída conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”) e a Instrução CVM 472 (“Primeira Emissão”).

**5.1.1.** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), equivalente a 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

**5.1.2.** As cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Primeira Emissão serão canceladas.

**5.1.3.** As cotas da Primeira Emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta pelo investidor.

5.1.4. O **ADMINISTRADOR** deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

## 6. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

6.1. As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar cada nova emissão ou em ata de Assembleia Geral de cotistas, conforme o caso, e no boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta pelo investidor, ressalvadas as hipóteses em que forem dispensados nos termos da regulamentação em vigor, e serão realizadas de acordo com a Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, da Resolução CVM 39 e da Instrução CVM 472.

6.1.1. Ressalvado o disposto na regulamentação da CVM em relação à dispensa de um documento de aceitação da oferta, no ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, ou, se for o caso, assinará documento de aceitação da oferta pelo investidor, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR**, 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;
- (iv) condições para integralização de cotas;
- (v) condições aplicáveis caso a oferta conte com a possibilidade de distribuição parcial;
- (vi) identificação da condição de investidor vinculado à oferta, quando for o caso; e
- (vii) termo de ciência e obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, conforme o caso.

6.1.2. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

6.1.3. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

6.1.4. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição

de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, se for o caso, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente as que se referem ao objeto e à Política de Investimento do **FUNDO**, e
- (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável, da Taxa de Administração Global e da Taxa de Performance devidas e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

**6.1.5.** O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

**6.1.6.** As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

**6.2.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

**6.2.1.** O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados no item 6.2 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

## 7. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

**7.1.** Não obstante a competência da assembleia geral, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no subitem (ii) do item 7.1.2 abaixo, desde que: (i) limitadas ao montante total máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Emissão de cotas do **FUNDO** (“Capital Autorizado”); (ii) não prevejam a

integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (iii) prevejam direito de preferência aos cotistas nos termos do item 7.1.2, (ii) e (iii), abaixo.

**7.1.1.** Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao **ADMINISTRADOR**, observada a sugestão do **GESTOR**, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no item 7.1.2, (i), abaixo.

**7.1.2.** Sem prejuízo do disposto no item 7.1 acima, por proposta do **ADMINISTRADOR**, após ouvido o **GESTOR**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da assembleia geral. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas;
- (ii) aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício do direito de preferência. Os cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de cotas;
- (iii) exceto se de outra forma deliberado em assembleia geral ou no instrumento de deliberação do **ADMINISTRADOR**, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, conforme o caso, na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador e conforme a legislação aplicável;
- (iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (v) nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries ou via chamadas de capital, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, (a) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso (a.1) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (a.2) multa de 10% (dez

por cento); e (b) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.

- (vi) verificada a mora do cotista poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, Parágrafo Único, da Lei nº 8.668, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente se reverterá ao **FUNDO**;
- (vii) se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO** até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 398 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;
- (viii) os custos relacionados à oferta de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das cotas a serem emitidas pelo **FUNDO**, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472;
- (ix) se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com sábado, domingo, dias sem expediente na B3 ou com feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; e
- (x) fica admitida a distribuição parcial nas ofertas públicas de novas emissão do **FUNDO**, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, caso em que deverá ser especificada no ato que aprovar a oferta a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160.

**7.1.3.** A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

**7.1.4.** No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso (ii) do item 7.1.2 acima.

## 8. DA TAXA DE INGRESSO

8.1. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão, observado que a assembleia geral de cotistas que aprovar as novas emissões de cotas do **FUNDO** poderá deliberar pela cobrança de taxa de ingresso nas novas emissões. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição.

## 9. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1. Sem prejuízo do disposto no item 9.1.1 abaixo a Assembleia Geral Ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 17.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

9.1.1. O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério do **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência (definida abaixo) poderá ser, a critério do **GESTOR** e do **ADMINISTRADOR**, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos-Alvo.

9.1.2. O percentual mínimo a que se refere o item 9.1.1 anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

9.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.1.1 os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente (exclusive) ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

9.1.4. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda

fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no item 9.1.1 acima.

**9.1.5.** Para a constituição ou reposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, com base na recomendação do **GESTOR**.

**9.1.6.** O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**9.1.7.** Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas 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. Para os fins deste Regulamento, será considerado “Dia Útil” qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e/ou (ii) aqueles sem expediente na B3.

**9.1.8.** Todos os pagamentos de rendimentos e amortização realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

## 10. DA ADMINISTRAÇÃO

**10.1.** 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 por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

**10.1.1.** Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao **ADMINISTRADOR** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário, ou por sucessão a qualquer título.

**10.1.2.** O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

**10.1.3.** O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**10.2.** Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADOR** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

- (i) prestador de serviços de distribuição de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e, se for o caso, o **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de imóveis rurais e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- (iii) empresa especializada para administrar os arrendamentos de imóveis rurais integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis rurais e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

**10.2.1.** Os serviços a que se referem os subitens (i), (ii) e (iii) do item 10.2 podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o subitem (i) do item 10.2 seja prestado pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**10.2.2.** É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

**10.2.3.** A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**10.3.** O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de cotas;



**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; (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, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e do **GESTOR**.
- (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**;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (vi) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no subitem (iii) até o término do procedimento.
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- (xi) observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

11.1.1. O **FUNDO** não é obrigado a participar das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das

sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

**11.1.2.** Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, devendo encaminhar para o **ADMINISTRADOR** os documentos a que teve acesso em tal evento, bem como a sua justificativa de voto em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

## **12. DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

### **12.1. É vedado ao ADMINISTRADOR:**

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair 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 rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR** ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis rurais integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

- (xii) 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;
- (xiii) 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**; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

**12.1.1.** A vedação prevista no subitem (x) acima não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis rurais sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

**12.1.2.** O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**12.1.3.** As disposições previstas no subitem (ix) acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

### 13. DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

**13.1.** O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,16% a.a. (dezesesseis centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculado 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 índice de mercado, ou (b) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem índice de mercado, ou o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) nos oito primeiros meses contados da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** e, após, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior ("Taxa de Administração").

**13.1.1.** A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

**13.1.2.** O **GESTOR** receberá, a título de remuneração pelos serviços de gestão, o equivalente a 1% a.a. (um por cento ao ano), sobre o patrimônio líquido do **FUNDO**, ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com Taxa de Administração, "Taxa de Administração Global").

**13.1.3.** O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

**13.1.4.** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 13.1.2 acima, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI") no período, acrescido de spread de 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração da Performance"), a qual será calculada e provisionada por Dia Útil sobre os certificados dos cotistas e paga no 5º (quinto) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Pagamento da Performance"), a ser calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI}+1\%)]$$

**Onde:**

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

**CDI+1%:** Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de 1% a.a.;

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

**Onde:**

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

**Rendimentos:** Corresponde ao somatório dos valores declarados aos cotistas do FUNDO, a título de rendimentos até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão;

**VC Base:** Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

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

**13.1.6.** Caso, no período de apuração da Taxa de Performance, tenha ocorrido uma nova emissão de cotas, para essas cotas, será considerado o valor da emissão de tais cotas como



liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

**14.1.6.** Se a assembleia 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 Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

**14.1.7.** Nas hipóteses referidas no item 14.1.1, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**14.1.8.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FIAGRO-imobiliário não constitui transferência de propriedade.

**14.1.9.** A assembleia geral que destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**14.2.** 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**.

**14.3.** O **GESTOR** será substituído nos casos de suas destituições pela assembleia geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, aplicando-se os procedimentos relativos à substituição do **ADMINISTRADOR**, conforme aplicável, observado o disposto nos subitens abaixo.

**14.3.1.** No caso de o **GESTOR** ser destituído sem Justa Causa (conforme abaixo definido), além da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance que lhe cabe até a data de sua destituição, será devida ao **GESTOR**, nos termos do respectivo contrato de prestação de serviços celebrado com o **FUNDO** ("Contrato de Gestão"), multa contratual indenizatória, a ser paga em parcela única pelo **FUNDO**, em virtude da destituição sem Justa Causa, em valor equivalente a 24 (vinte e quatro) meses do valor original da Taxa de Gestão devida ao Gestor, nos termos deste Regulamento, sendo o valor original, o valor do último mês em que ocorreu o pagamento da Taxa de Gestão devida ao Gestor ("Remuneração de Descontinuidade"). A Remuneração de Descontinuidade será acrescida à Taxa de Gestão devida após a destituição sem Justa Causa, passando a compor a Taxa de Administração Global do Fundo.

**14.3.2.** Nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição por Justa Causa, o **GESTOR** terá o direito a receber apenas o montante equivalente à Taxa de Gestão e Taxa de Performance que lhe cabe até a data de sua destituição, observado que Taxas de Gestão

e Taxas de Performance pagas anteriormente à destituição do **GESTOR** não devem ser devolvidas ao **FUNDO**. Para fins de clareza, com relação ao período em que tiver ocorrido prestação de serviços do **GESTOR**, sempre será devida a Taxa de Gestão e Taxa de Performance.

**14.3.3.** Para fins deste Regulamento, considera-se “Justa Causa” em relação ao **GESTOR** (i) sentença com trânsito em julgado ou decisão arbitral final reconhecendo dolo ou fraude no desempenho de suas funções ou obrigações nos termos deste Regulamento ou da legislação e regulamentação aplicável; (ii) sentença condenatória em segunda instância que reconheça a prática, por qualquer diretor estatutário do **GESTOR**, de crimes contra o Sistema Financeiro Nacional ou o mercado de capitais; (iii) decisão administrativa sobre o mérito (não incluindo medidas provisórias ou conservatórias, como cautelares, de urgência, ou tutela antecipada), ou uma sentença de juízo de segunda instância, ou uma decisão arbitral (não incluindo decisões interlocutórias como, por exemplo, medidas cautelares, de urgência ou cautelares, ou tutela antecipada) contra o **GESTOR** ou quaisquer diretores estatutários, relativas à prática de atividade ilícita no sistema financeiro ou no mercado de capitais, ou, ainda, que restrinja, proíba ou suspenda, temporariamente ou permanentemente, o direito das partes acima ou de seus diretores estatutários, ou autorização a concedida a tais pessoas, de atuar no mercado financeiro e/ou no mercado de capitais no Brasil; ou (iv) decretação de falência do **GESTOR**.

## 15. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**15.1.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores [www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

**15.2.** Para fins do disposto neste 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.

**15.2.1.** O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

**15.3.** 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.

**15.4.** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM, nos termos do artigo 62, §2º da Instrução CVM 472.

**15.5.** 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, à aplicabilidade da isenção prevista nos termos do artigo 3º, III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, em especial as seguintes hipóteses: (i) 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 (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado.

## **16. DO GESTOR**

**16.1.** Competirá ao **GESTOR** a gestão da carteira dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo **FUNDO** nos Ativos-Alvo.

**16.1.1.** São obrigações do **GESTOR**:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos-Alvo;
- (ii) selecionar os Ativos-Alvo que possam ser adquiridos pelo **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos-Alvo;
- (iv) monitorar os Ativos-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**;
- (v) supervisionar a performance do **FUNDO**;
- (vi) elaborar, relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento e no Contrato de Gestão;
- (vii) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTOR** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**;
- (viii) 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;



pelo “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

## 17. DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

17.1. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- (ii) alteração deste Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR**;
- (iv) emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, 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, 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 dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e
- (xii) alteração da Taxa de Administração Global.

17.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no subitem (i) do item 17.1 acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**17.1.2.** A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**17.1.3.** A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item 17.1.2 acima.

**17.1.4.** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais, regulamentares, entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** seja, admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, e, ainda, envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**17.2.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

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

**17.2.1.** A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**17.2.2.** A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

**17.3.** A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência eletrônica encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

17.3.1. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

17.3.2. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

17.3.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

17.3.4. O pedido de que trata o item 17.3.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

17.3.5. Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos nos itens 17.2.1, 17.3.3 e 17.8.2, será considerado pelo **ADMINISTRADOR** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

17.4. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

17.5. Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral ("Maioria Simples").

17.5.1. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum").

Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias (i) alteração deste Regulamento, exceto se nos termos do artigo 17-A da Instrução CVM 472; (ii) destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** e escolha de seus substitutos; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.

**17.5.2.** Cabe ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**17.6.** Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

**17.6.1.** Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica em procedimento de consulta formal conforme descrito no item 17.9 abaixo, observado o disposto neste Regulamento. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, a ser informado pelo **ADMINISTRADOR**, observado o disposto neste Regulamento.

**17.7.** Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os cotistas, os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**17.8.** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar pedido de procuração aos cotistas, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**17.8.1.** O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

**17.8.2.** É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**17.8.3.** O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

**17.8.4.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**17.9.** As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em correio eletrônico (e-mail) ou em sistema de votação eletrônica do **ADMINISTRADOR**, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista, ou com base cadastro do cotista na plataforma em que suas cotas estejam admitidas à negociação e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, cuja resposta deverá ser enviada em, no mínimo, 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

**17.9.1.** Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**17.9.2.** Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- (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**.

**17.9.3.** A verificação do subitem (iv) acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

**17.9.4.** Não se aplica a vedação prevista item 17.9.2 acima quando:

- (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos subitens (i) a (vi);
- (ii) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia 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 art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

## 18. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

18.1. O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela assembleia geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do item 18.1.3 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) ser cotista do **FUNDO**;
- (ii) não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADOR** ou de controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

18.1.1. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

18.1.2. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

**18.1.3.** Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

**18.1.4.** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**18.1.5.** Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do item 17.3.4 deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e
- (ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, ou norma posterior que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

**18.2.** Compete ao representante dos cotistas:

- (i) fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472 -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- (iii) denunciar ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** e, se estes não tomarem as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- (viii) fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

**18.2.1.** O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d) do subitem (vi) do item 18.2.

**18.2.2.** Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**18.2.3.** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do subitem (vi) do item 18.2 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**18.3.** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**18.3.1.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**18.4.** Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472.

**18.5.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

## 19. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

19.2. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

19.2.1. 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**.

19.2.2. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

19.2.3. Os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado do **ADMINISTRADOR**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

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

## 20. DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

20.1. 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**.

20.2. Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

20.2.1. 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.

20.3. 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:



**21.1.3.** O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

**21.1.4.** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**21.1.5.** Não obstante a descrição dos fatores de risco no Informe Anual, os principais riscos aos quais os cotistas estão sujeitos são:

### **Risco relacionado à ausência de regulação específica para o FIAGRO**

O **FUNDO** está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio. Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém-criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM 472, nos termos da Resolução CVM 39, as regras e procedimentos atualmente adotados para o presente **FUNDO** poderão vir a ser alteradas 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 no investimento em **FIAGRO**, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em **FIAGRO**, e conseqüentemente afetar negativamente as cotas do **FUNDO** e conseqüentemente afetar de modo adverso o cotista.

### **Riscos variados associados aos Ativos**

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como 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 FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e 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 de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos 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 ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e 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 desses ativos. 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 e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

### 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 regulamentação, 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.

## 22. DO FORO

**22.1.** Fica 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 deste Regulamento.

\*\*\*\*



# MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FTHXF-A842A-V6VN2-CFKQD

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ Diego Prado Gonçalves Ferreira (CPF 391.872.008-05) em 01/09/2023 09:45 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.71.122.70	Lat: -23,609108 Long: -46,684893 Precisão: 15 (metros)
Autenticação	dgf@vortx.com.br (Verificado)
Login	
S+fprVKoKUJqpZTbES+YWVV+0I4hs/bRtcLvDtIOuKY=	
SHA-256	

- ✓ Marcos Paulo dos Santos Nascimento (CPF 230.467.618-99) em 01/09/2023 11:27 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
198.41.230.226	Não disponível
Autenticação	mpn@vortx.com.br (Verificado)
Login	
n6dY4wYZ0Mk32airgSXVNzf88+ENpCmtCi9F+Cze95A=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-CFKQD>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdox.com.br/validate>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**nex** GESTÃO  
DE RECURSOS

---

**ANEXO II**

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO  
NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS  
DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ Nº 55.044.477/0001-72**

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, representada na forma de seus atos constitutivos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020 (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora, mediante recomendação da **NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.758.513/0001-79, sociedade limitada com sede cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2929, 25º andar, Sala 2501 A, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, CEP 74.810-100, na qualidade de gestora de carteira, nos termos do Ato Declaratório nº 20.315, expedido em 08 de novembro de 2022 (“**Gestor**”),

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) o artigo 7.1 do regulamento vigente do Fundo (“**Regulamento**”) autoriza que a Administradora, conforme recomendação da Gestora, delibere por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que limitado ao montante do capital autorizado do Fundo e observados os demais requisitos previstos no capítulo 7 do Regulamento;
- (ii) o capital máximo autorizado do Fundo é de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais); e
- (iii) será assegurado aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) que possuam cotas do Fundo (“**Cotas**”) na data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**” e “**Data-Base**”, respetivamente), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do Direito de Preferência (conforme definido abaixo) para aquisição das Novas Cotas, observado o disposto a seguir e os termos e condições a serem definidos nos documentos da Oferta;

**RESOLVE:**

- (i) aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, a qual será distribuída por meio de oferta pública de cotas registrada perante a CVM sob o rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160 (“**Oferta**” ou “**2ª Emissão**”). A Oferta consistirá na distribuição pública primária de, inicialmente, até 1.007.253 (um milhão e sete mil e duzentos e cinquenta e três) Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), e sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, a ser

realizada nos termos da Resolução CVM 160, observadas as seguintes características:

**(a) Preço por Cota.** O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da 2ª Emissão, será equivalente a R\$ 99,28 (noventa e nove reais e vinte e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o qual foi fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 30 de julho 2024, no valor de R\$ 96,20 (noventa e seis reais e vinte centavos), e nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do item 7.1.2, (i), (a) e (b), do Regulamento (“**Preço Por Cota**”);

**(b) Taxa de Distribuição Primária.** Ainda, será devida taxa no valor de R\$ 2,72 (dois reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota, equivalente a 2,74% (dois por cento e setenta e quatro centésimos por cento) do Preço por Cota a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço por Cota (“**Taxa de Distribuição Primária**”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, sendo certo que, caso a Taxa de Distribuição Primária seja **(i)** insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pela Gestora, com exceção da comissão de estruturação e distribuição da Oferta, que deverá ser necessariamente arcada com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, ou **(ii)** superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo. O Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas ligadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;

**(c) Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 2ª Emissão.** As Novas Cotas serão subscritas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), do documento de aceitação da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação da Oferta ou do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, pelo Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária;

**(d) Montante Total da Oferta.** O montante da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 100.000.077,84 (cem milhões, setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos), considerando o Preço por Cota, e de, inicialmente, R\$ 102.739.806,00 (cento e dois milhões e setecentos e trinta e nove mil e oitocentos e seis reais), considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Total da Oferta**”), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

**(e) Quantidade de novas Cotas.** A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, até 1.007.253 (um milhão e sete mil reais e duzentos e cinquenta e três) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da



possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

**(f) Montante Mínimo da Oferta.** O montante mínimo da Oferta será de R\$ 10.000.077,28 (dez milhões e setenta e sete reais e vinte e oito centavos), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 10.274.052,00 (dez milhões e duzentos e setenta e quatro mil e cinquenta e dois reais) considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 100.726 (cem mil e setecentos e vinte e seis) de Novas Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**");

**(g) Distribuição Parcial.** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("**Distribuição Parcial**"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento;

**(h) Público-alvo.** A Oferta é destinada a investidores em geral que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento (em conjunto, os "**Investidores**");

**(i) Direito de Preferência.** Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Direito de Preferência**"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 539,83599967843% ("**Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas**"). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"), observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(b)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima. Não será permitido aos Cotistas



ceder, a título oneroso ou gratuito seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, de acordo com o estabelecido nos documentos da Oferta;

**(j) Investimento Mínimo por Investidor.** A quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no âmbito da Oferta será de 100 (cem) Novas Cotas, correspondente a R\$ 9.928,00 (nove mil e novecentos e vinte e oito reais), considerando o Preço por Cota, e R\$ 10.200,00 (dez mil e duzentos reais), considerando o Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, por investidor ("**Investimento Mínimo**"). O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos cotistas quando do exercício do Direito de Preferência;

**(k) Preço de Integralização.** O valor a ser integralizado pelo subscritor por cada Nova Cota será equivalente ao somatório do: (i) Preço por Cota, e (ii) da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 102,00 (cento e dois) por Nova Cota; e

**(l) Demais Termos e Condições.** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta;

- (ii) contratar a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, para atuar na distribuição primária das Novas Cotas, em regime de melhores esforços de colocação ("**Coordenador Líder**"). Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472;
- (iii) a Administradora, neste ato, ratifica todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Regulamento do Fundo.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 1 (uma) via digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("**MP 2.200**"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("**ICP-Brasil**"), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

São Paulo, 26 de agosto de 2024.

Assinado eletronicamente por:  
Samuel de Oliveira Pereira  
CPF: 077.083.839-19

Assinado digitalmente por:  
LILIAN PALACIOS MENDONCA CERQUEIRA  
CPF: 052.718.287-78

CERTDOX

CERTDOX

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira e LILIAN PALACIOS MENDONCA CERQUEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdox.com.br/validar/YTJT6-LMQHX-2PLP5-NX5A7>

(11) 3030-7177

Ouvidoria: 0800 887 0456

vortex.com.br

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar  
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP



Esse documento foi assinado por Samuel de Oliveira Pereira e LILIAN PALACIOS MENDONCA CERQUEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdox.com.br/validate/YTJT6-LMQHX-2PLP5-NX5A7>



**(11) 3030-7177**

Ouvidoria: 0800 887 0456



**vortex.com.br**



**Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar  
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP**





# MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YTJT6-LMQHX-2PLP5-NX5A7

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ Samuel de Oliveira Pereira (CPF 077.083.839-19) em 26/08/2024 14:11 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.71.238.60	Lat: -23,567077 Long: -46,700906
	Precisão: 11 (metros)
Autenticação	sop@vortex.com.br (Verificado)
Login	
F8h/+4kInvjpkzcgEhOpdczY2inaHlqwbo8Gdm4JM=	
SHA-256	

- ✓ LILIAN PALACIOS MENDONCA CERQUEIRA (CPF 052.718.287-78) em 26/08/2024 15:18 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdox.com.br/validate/YTJT6-LMQHX-2PLP5-NX5A7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdox.com.br/validate>



**nex** GESTÃO  
DE RECURSOS

---

**ANEXO III**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO NEX  
CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO  
AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO  
CNPJ 52.044.477/0001-72**

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório n.º 14.820, de 08 de janeiro de 2020 ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o n.º 52.044.477/0001-72 ("Fundo"),

**CONSIDERANDO QUE:**

1. nos termos do "*Instrumento Particular do Administrador do Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário*", realizado em 26 de agosto de 2024 e divulgado na mesma data ("Ato de Aprovação da Oferta"), a Administradora aprovou os termos e condições da distribuição pública primária de cotas da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Oferta");
2. a Administradora deseja retificar o Regulamento em decorrência de atendimento a normas regulamentares e às exigências formuladas pela CVM por meio do Ofício n.º 135/2024/CVM/SSE/DSEC e do Ofício n.º 162/2024/CVM/SRE/GER-1, expedido no âmbito da Oferta, e pela B3, no âmbito das Exigências B3; e
3. o Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia de cotistas, sempre que tal alteração decorrer, entre outros, exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares e exigências expressas da CVM e da B3, nos termos do artigo 17-A, I, da parte geral da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472").

**RESOLVE:**

**(a)** Acrescer as Cláusulas 6.3, 6.3.1 e 6.3.2, ao Regulamento, que vigorará com a seguinte redação:

*"6.3. O percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio do empreendimento poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).*

*6.3.1. O desenquadramento do FUNDO em relação aos parâmetros definidos no item anterior resultará na sujeição das operações do FUNDO ao regime tributário aplicável*

às pessoas jurídicas.

6.3.2. O Administrador deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do FUNDO, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO e/ou aos seus cotistas.”

**(b)** Excluir as Cláusulas 14.3.1 e 14.3.3., do Regulamento;

**(c)** Alterar a redação da Cláusula 14.3.2 (renumerada para 14.3.1.), que passa a vigor com a seguinte redação:

*“14.3.1. Nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição, o GESTOR terá o direito a receber apenas o montante equivalente à Taxa de Gestão e Taxa de Performance que lhe cabe até a data de sua destituição, observado que Taxas de Gestão e Taxas de Performance pagas anteriormente à destituição do GESTOR não devem ser devolvidas ao FUNDO. Para fins de clareza, com relação ao período em que tiver ocorrido prestação de serviços do GESTOR, sempre será devida a Taxa de Gestão e Taxa de Performance.”*

**(d)** Alterar a redação da Cláusula 15.5, do Regulamento, que passa a vigor com a seguinte redação:

*“15.5. 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, à aplicabilidade da isenção prevista nos termos do artigo 3º, III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, em especial as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 100 (cem); (ii) .na hipótese de um único cotista deter mais de 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO; (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado; e (iii) na hipótese de haver conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas conforme legislação aplicável, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.”*

**(e)** Acrescer o item “vii”, da Cláusula 17.5.1, do Regulamento, que passa a vigor com a seguinte redação:

*“17.5.1. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias (i) alteração deste Regulamento, exceto se nos termos do artigo 17-A da Instrução CVM 472; (ii)*

*destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR e escolha de seus substitutos; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do FUNDO; (iv) dissolução e liquidação do FUNDO, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do FUNDO que tenham por finalidade a liquidação do FUNDO; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do FUNDO; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor; e (vii) alteração das Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance.”*

- (f)** Acrescer a Cláusula 20.3 e 20.4 ao Regulamento, com a reordenação dos demais itens, que vigorará com a seguinte redação:

*"20.3. A liquidação do FUNDO será deliberada por Assembleia Geral de cotistas, nos termos deste Regulamento, observadas as regras de dissolução e liquidação previstas na Instrução CVM 472 e as regras gerais de fundos de investimento.*

*20.4. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas de que trata o item 20.3 acima. A Assembleia Geral de cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do FUNDO ainda em circulação, observados os prazos descritos abaixo.”*

- (g)** Ratificar todas as demais disposições do Regulamento não expressamente alteradas por este instrumento, as quais permanecem em pleno efeito e vigor, e consolidar o Regulamento que passa a vigor na forma do anexo ao presente.

Sendo assim, assina o presente em 1 (uma) via, para um único propósito e efeito.

São Paulo, 26 de setembro de 2024.

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administradora

Por: Samuel de Oliveira Pereira  
Cargo: Procurador

Por: Marcos Paulo dos Santos Nascimento  
Cargo: Procurador

**ANEXO I – REGULAMENTO VIGENTE**

*[Na próxima página]*

**REGULAMENTO DO  
NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO  
AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

**CNPJ N° 52.044.477/0001-72**

**Datado de 26 de setembro de 2024**

**1. DO FUNDO**

**1.1. O NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como "**FUNDO**", é um fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, categoria imobiliário ("**FIAGRO-Imobiliário**"), constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei n° 8.668**"), conforme alterações introduzidas pela Lei n° 14.130, de 29 de março de 2021, a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n° 39, de 13 de junho de 2021 ("**Resolução CVM 39**") e Instrução da CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472**").

**1.1.1. O FUNDO** é destinado a investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do **FUNDO**, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio ("**FIAGRO**").

**1.1.2. O FUNDO** é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4° andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n° 22.610.500/0001-88, representada na forma de seus atos constitutivos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório n° 14.820, de 08 de janeiro de 2020 ("**ADMINISTRADOR**").

**1.1.3. Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br).

**1.1.4. O FUNDO** é gerido pela **NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua Terezina, n° 198, quadra 5, lote 5/9, sala 1.601, Edifício



**OUVIDORIA**  
0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | [OUVIDORIA@VORTX.COM.BR](mailto:OUVIDORIA@VORTX.COM.BR)



[VORTX.COM.BR](http://VORTX.COM.BR)



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4° ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Essenciale Premier, bairro Alto da Glória, CEP 74.815-715, inscrita no CNPJ sob o nº 43.758.513/0001-79, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.315, de 08 de novembro de 2022, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** (“**GESTOR**”).

## 2. DO OBJETO

2.1. O objeto 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 do agronegócio, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93, primordialmente, mas não se limitando, a Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“**CRA**”), a Letras de Crédito do Agronegócio (“**LCA**”), Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuem lastro ligado a cadeia produtivas do agronegócio (“**CRI**”, e em conjunto com **CRA** e **LCA**, os “**Ativos-Alvo**”), que deverão representar no mínimo 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, observada a sua política de investimento.

2.1.1. Os **CRA** e os **CRI** deverão obedecer às seguintes condições, que deverão ser observadas pelo **GESTOR** previamente à aquisição: (a) ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, (b) contar com regime fiduciário, (c) ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou de oferta cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

2.1.2. Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

2.1.3. Observados os requisitos dispostos neste Regulamento e na regulamentação aplicável ao **FUNDO**, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores específicos do agronegócio à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos-Alvo, quando se tratar de Ativos-Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

## 3. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados com base em recomendações do **GESTOR**, segundo a política de investimentos definida neste Regulamento, visando realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no item 3.2 deste Regulamento (“Política de Investimentos”).

3.2. O patrimônio do **FUNDO** que não estiver investido nos Ativos-Alvo poderá, desde que permitido pela legislação e regulamentação em vigor, ser investido nos seguintes ativos



("Outros Ativos" em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

- (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO-Imobiliário;
- (ii) cotas de fundos de investimento imobiliários, outros FIAGRO ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos FIAGRO-Imobiliário, desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (iii) títulos públicos federais;
- (iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais;
- (v) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");
- (vi) ativos financeiros de renda fixa de obrigação ou coobrigação de instituição financeira;
- (vii) cotas de fundos de investimento da classe Renda Fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor; e
- (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM 472 e pela Resolução CVM 39, ou norma que venha a substituí-las na regulamentação do FIAGRO.

**3.2.1.** O **FUNDO** não poderá adquirir cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO-Imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente nas cadeias produtivas do agronegócio.

**3.2.2.** Em relação aos Ativos que sejam valores mobiliários, o **FUNDO** deverá observar 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, observado o disposto na regulamentação a respeito da inaplicabilidade dos limites por modalidade de ativos financeiros.

**3.2.3.** O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pelo **GESTOR**, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.



**3.2.4.** Mediante prévia aprovação em assembleia geral, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas relacionadas ao **ADMINISTRADOR** e/ou ao **GESTOR**, nos termos da regulamentação aplicável, incluindo cotas de fundo de investimento em renda fixa administrados pelo **ADMINISTRADOR** e/ou geridos pelo **GESTOR**.

**3.2.5.** 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 geridos pelo **GESTOR** e/ou administrados pelo **ADMINISTRADOR**.

**3.3.** Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis rurais, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis rurais (em qualquer localidade dentro do território nacional), sendo responsabilidade do **ADMINISTRADOR**, conforme orientações do **GESTOR**, a gestão ativa dos imóveis rurais, nas hipóteses de (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos-Alvo de titularidade do **FUNDO** e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos-Alvo de titularidade do **FUNDO**.

**3.4.** Nos casos previstos no item 3.3 acima, os imóveis deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis rurais será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

**3.5.** As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em ("Ativos Financeiros"):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e a disposição do item 3.2.4; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

**3.6.** Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados (i) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; (ii) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com manutenção, aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; (iii) investimentos em novos Ativos; e (iv) outras necessidades de caixa do **FUNDO**, inclusive o pagamento de distribuição de rendimentos.



**3.6.1.** O objeto e a Política de Investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

**3.7.** O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do **GESTOR**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;
- (iii) alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- (iv) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

#### **4. DAS COTAS**

**4.1.** As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. As cotas serão calculadas diariamente no fechamento de cada dia útil de funcionamento do **FUNDO**.

**4.1.1.** O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

**4.1.2.** A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

**4.1.3.** De acordo com o disposto nos artigos 2º, da Lei nº 8.668, e 9º da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**4.1.4.** Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados os prazos e condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA BALCÃO ("B3")**, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas neste mercado.

**4.1.5.** As cotas da Primeira Emissão (conforme definido abaixo) e das demais emissões do Fundo serão depositadas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio



do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no “PUMA Trading System”, por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

**4.1.6.** O Escriturador será responsável pela custódia das cotas que não estiverem depositadas na B3.

**4.1.7.** Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

**4.2.** Nos termos do art. 8º da Instrução CVM 472, o titular de cotas do **FUNDO**:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis rurais e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

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

## **5. DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**5.1.** A primeira emissão de cotas do **FUNDO** consistirá na emissão de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única, e será distribuída conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”) e a Instrução CVM 472 (“Primeira Emissão”).

**5.1.1.** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), equivalente a 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

**5.1.2.** As cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Primeira Emissão serão canceladas.

**5.1.3.** As cotas da Primeira Emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta pelo investidor.



5.1.4. O **ADMINISTRADOR** deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

## 6. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

6.1. As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar cada nova emissão ou em ata de Assembleia Geral de cotistas, conforme o caso, e no boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta pelo investidor, ressalvadas as hipóteses em que forem dispensados nos termos da regulamentação em vigor, e serão realizadas de acordo com a Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, da Resolução CVM 39 e da Instrução CVM 472.

6.1.1. Ressalvado o disposto na regulamentação da CVM em relação à dispensa de um documento de aceitação da oferta, no ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, ou, se for o caso, assinará documento de aceitação da oferta pelo investidor, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR**, 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;
- (iv) condições para integralização de cotas;
- (v) condições aplicáveis caso a oferta conte com a possibilidade de distribuição parcial;
- (vi) identificação da condição de investidor vinculado à oferta, quando for o caso; e
- (vii) termo de ciência e obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, conforme o caso.

6.1.2. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

6.1.3. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

6.1.4. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição



de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, se for o caso, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente as que se referem ao objeto e à Política de Investimento do **FUNDO**, e
- (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável, da Taxa de Administração Global e da Taxa de Performance devidas e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

**6.1.5.** O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

**6.1.6.** As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

**6.2.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

**6.2.1.** O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados no item 6.2 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

**6.3.** O percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio do empreendimento poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

**6.3.1.** O desenquadramento do **FUNDO** em relação aos parâmetros definidos no item anterior resultará na sujeição das operações do **FUNDO** ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.



**6.3.2.** O Administrador deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do **FUNDO**, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas

## 7. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

**7.1.** Não obstante a competência da assembleia geral, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no subitem (ii) do item 7.1.2 abaixo, desde que: (i) limitadas ao montante total máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Emissão de cotas do **FUNDO** ("Capital Autorizado"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (iii) prevejam direito de preferência aos cotistas nos termos do item 7.1.2, (ii) e (iii), abaixo.

**7.1.1.** Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao **ADMINISTRADOR**, observada a sugestão do **GESTOR**, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no item 7.1.2, (i), abaixo.

**7.1.2.** Sem prejuízo do disposto no item 7.1 acima, por proposta do **ADMINISTRADOR**, após ouvido o **GESTOR**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da assembleia geral. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas;
- (ii) aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício do direito de preferência. Os cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de cotas;



- (iii) exceto se de outra forma deliberado em assembleia geral ou no instrumento de deliberação do **ADMINISTRADOR**, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, conforme o caso, na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador e conforme a legislação aplicável;
- (iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (v) nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries ou via chamadas de capital, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, (a) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso (a.1) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (a.2) multa de 10% (dez por cento); e (b) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.
- (vi) verificada a mora do cotista poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, Parágrafo Único, da Lei nº 8.668, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente se reverterá ao **FUNDO**;
- (vii) se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO** até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 398 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;
- (viii) os custos relacionados à oferta de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das cotas a serem emitidas pelo **FUNDO**, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472;
- (ix) se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com sábado, domingo, dias sem expediente na B3 ou com feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; e



- (x) fica admitida a distribuição parcial nas ofertas públicas de novas emissão do **FUNDO**, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, caso em que deverá ser especificada no ato que aprovar a oferta a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160.

**7.1.3.** A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

**7.1.4.** No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso (ii) do item 7.1.2 acima.

## **8. DA TAXA DE INGRESSO**

**8.1.** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão, observado que a assembleia geral de cotistas que aprovar as novas emissões de cotas do **FUNDO** poderá deliberar pela cobrança de taxa de ingresso nas novas emissões. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição.

## **9. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**9.1.** Sem prejuízo do disposto no item 9.1.1 abaixo a Assembleia Geral Ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 17.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

**9.1.1.** O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério do **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência (definida abaixo)



poderá ser, a critério do **GESTOR** e do **ADMINISTRADOR**, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos-Alvo.

**9.1.2.** O percentual mínimo a que se refere o item 9.1.1 anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

**9.1.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.1.1 os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente (exclusive) ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

**9.1.4.** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no item 9.1.1 acima.

**9.1.5.** Para a constituição ou reposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, com base na recomendação do **GESTOR**.

**9.1.6.** O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**9.1.7.** Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas 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. Para os fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil" qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e/ou (ii) aqueles sem expediente na B3.

**9.1.8.** Todos os pagamentos de rendimentos e amortização realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

## 10. DA ADMINISTRAÇÃO

**10.1.** 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 por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

**10.1.1.** Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao **ADMINISTRADOR** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário, ou por sucessão a qualquer título.

**10.1.2.** O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

**10.1.3.** O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**10.2.** Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADOR** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

- (i) prestador de serviços de distribuição de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e, se for o caso, o **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de imóveis rurais e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- (iii) empresa especializada para administrar os arrendamentos de imóveis rurais integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis rurais e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

**10.2.1.** Os serviços a que se referem os subitens (i), (ii) e (iii) do item 10.2 podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o subitem (i) do item 10.2 seja prestado pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**10.2.2.** É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.



**10.2.3.** A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**10.3.** O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

**10.3.1.** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis rurais que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

**10.3.2.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

**10.3.3.** Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

**10.3.4.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos subitens (iv) e (v) do item 10.3 acima serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos subitens (i), (ii), (iii) e (vi) do item 10.3 acima devem ser arcados pelo **ADMINISTRADOR**.

**10.3.5.** Independentemente de assembleia geral de cotistas, o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO** e por recomendação do **GESTOR**, poderá, preservado o interesse dos cotistas,



contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**, com exceção do próprio **GESTOR**, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de assembleia de geral de cotistas.

## II. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

### II.1. Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas nos artigos 7º, da Lei nº 8.668, e 32, II, da Instrução CVM 472, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários (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; (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, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e do **GESTOR**.
- (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**;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (vi) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no subitem (iii) até o término do procedimento.



- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- (xi) observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

**11.1.1.** O **FUNDO** não é obrigado a participar das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

**11.1.2.** Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, devendo encaminhar para o **ADMINISTRADOR** os documentos a que teve acesso em tal evento, bem como a sua justificativa de voto em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

## **12. DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

### **12.1. É vedado ao ADMINISTRADOR:**

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair 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 rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR** ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis rurais integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) 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;
- (xiii) 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**; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

**12.1.1.** A vedação prevista no subitem (x) acima não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis rurais sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

**12.1.2.** O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**12.1.3.** As disposições previstas no subitem (ix) acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

### **13. DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**



**OUVIDORIA**  
0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | [OUVIDORIA@VORTX.COM.BR](mailto:OUVIDORIA@VORTX.COM.BR)



[VORTX.COM.BR](http://VORTX.COM.BR)



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

**13.1.** O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,16% a.a. (dezesseis centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculado 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 índice de mercado, ou (b) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem índice de mercado, ou o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) nos oito primeiros meses contados da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** e, após, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior ("Taxa de Administração").

**13.1.1.** A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

**13.1.2.** O **GESTOR** receberá, a título de remuneração pelos serviços de gestão, o equivalente a 1% a.a. (um por cento ao ano), sobre o patrimônio líquido do **FUNDO**, ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com Taxa de Administração, "Taxa de Administração Global").

**13.1.3.** O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

**13.1.4.** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 13.1.2 acima, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI") no período, acrescido de spread de 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração da Performance"), a qual será calculada e provisionada por Dia Útil sobre os certificados dos cotistas e paga no 5º (quinto) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Pagamento da Performance"), a ser calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI}+1\%)]$$

**Onde:**

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

**CDI+1%:** Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de 1% a.a.;

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

**Onde:**



OUVIDORIA  
0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

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

**Rendimentos:** Corresponde ao somatório dos valores declarados aos cotistas do FUNDO, a título de rendimentos até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão;

**VC Base:** Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

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

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

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

## 14. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR

**14.1.** O **ADMINISTRADOR** será substituído nos casos de sua destituição pela assembleia geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**14.1.1.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- (i) convocar imediatamente assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) 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, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.



**14.1.2.** 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 de que trata o subitem (i) do item 14.1.1 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**14.1.3.** No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste 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**.

**14.1.4.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no subitem (ii) do item 14.1.1.

**14.1.5.** Aplica-se o disposto no subitem (ii) do item 14.1.1 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**.

**14.1.6.** Se a assembleia 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 Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

**14.1.7.** Nas hipóteses referidas no item 14.1.1, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**14.1.8.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FIAGRO-imobiliário não constitui transferência de propriedade.

**14.1.9.** A assembleia geral que destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**14.2.** 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**.

**14.3.** O **GESTOR** será substituído nos casos de suas destituições pela assembleia geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, aplicando-se os procedimentos relativos à substituição do **ADMINISTRADOR**, conforme aplicável, observado o disposto nos subitens abaixo.



**14.3.1.** Nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição, o **GESTOR** terá o direito a receber apenas o montante equivalente à Taxa de Gestão e Taxa de Performance que lhe cabe até a data de sua destituição, observado que Taxas de Gestão e Taxas de Performance pagas anteriormente à destituição do **GESTOR** não devem ser devolvidas ao **FUNDO**. Para fins de clareza, com relação ao período em que tiver ocorrido prestação de serviços do **GESTOR**, sempre será devida a Taxa de Gestão e Taxa de Performance.

## **15. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**15.1.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores [www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

**15.2.** Para fins do disposto neste 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.

**15.2.1.** O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

**15.3.** 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.

**15.4.** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM, nos termos do artigo 62, §2º da Instrução CVM 472.

**15.5.** 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, à aplicabilidade da isenção prevista nos termos do artigo 3º, III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, em especial as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 100 (cem); (ii) .na hipótese de um único cotista deter mais de 10% (dez por cento) das cotas do **FUNDO**; (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado; e (iii) na hipótese de haver conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas conforme legislação aplicável, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao



recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**.

## 16. DO GESTOR

16.1. Competirá ao **GESTOR** a gestão da carteira dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo **FUNDO** nos Ativos-Alvo.

16.1.1. São obrigações do **GESTOR**:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos-Alvo;
- (ii) selecionar os Ativos-Alvo que possam ser adquiridos pelo **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos-Alvo;
- (iv) monitorar os Ativos-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**;
- (v) supervisionar a performance do **FUNDO**;
- (vi) elaborar, relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento e no Contrato de Gestão;
- (vii) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTOR** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**;
- (viii) 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 assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (ix) gerir os valores do **FUNDO** segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- (x) recomendar a aplicação das importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos-Alvo, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao **FUNDO**, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- (xi) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;



- (xii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do **FUNDO** em relação ao seu Regulamento e eventual prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- (xiii) mediante poderes outorgados pelo **ADMINISTRADOR** no Contrato de Gestão, representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis rurais integrantes do patrimônio do **FUNDO**, exercendo o direito de voto decorrente dos Ativos-Alvo detidos pelo **FUNDO** e realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do **FUNDO**; e
- (xiv) fornecer ao **ADMINISTRADOR**, sempre que razoavelmente 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**.

**16.1.2.** O **GESTOR**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento, com exceção dos imóveis e os direitos reais sobre imóveis, que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, cuja administração ficará à cargo do **GESTOR**, sendo a responsabilidade pela gestão ativa competente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a sua propriedade fiduciária, na forma da regulamentação aplicável. O **FUNDO**, por meio do **ADMINISTRADOR** e deste Regulamento, constituiu o **GESTOR** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

**16.1.3.** O **GESTOR** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política encontra-se disponível para consulta em seu website, no endereço: <https://nexgestao.com.br/>. Para tanto, o **ADMINISTRADOR** dá, desde que requisitado pelo **GESTOR**, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do **FUNDO**, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

## 17. DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

**17.1.** Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- (ii) alteração deste Regulamento;



- (iii) destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR**;
- (iv) emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, 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, 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 dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e
- (xii) alteração da Taxa de Administração Global.

**17.1.1.** A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no subitem (i) do item 17.1 acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**17.1.2.** A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**17.1.3.** A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item 17.1.2 acima.

**17.1.4.** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais, regulamentares, entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** seja, admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de



serviços do **FUNDO**, e, ainda, envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**17.2.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

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

**17.2.1.** A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**17.2.2.** A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

**17.3.** A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência eletrônica encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

**17.3.1.** A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**17.3.2.** O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e



(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

**17.3.3.** Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

**17.3.4.** O pedido de que trata o item 17.3.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

**17.3.5.** Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos nos itens 17.2.1, 17.3.3 e 17.8.2, será considerado pelo **ADMINISTRADOR** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

**17.4.** A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**17.5.** Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral ("Maioria Simples").

**17.5.1.** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias (i) alteração deste Regulamento, exceto se nos termos do artigo 17-A da Instrução CVM 472; (ii) destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** e escolha de seus substitutos; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor; e (vii) alteração das Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance



**17.5.2.** Cabe ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**17.6.** Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

**17.6.1.** Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica em procedimento de consulta formal conforme descrito no item 17.9 abaixo, observado o disposto neste Regulamento. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, a ser informado pelo **ADMINISTRADOR**, observado o disposto neste Regulamento.

**17.7.** Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os cotistas, os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**17.8.** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar pedido de procuração aos cotistas, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**17.8.1.** O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

**17.8.2.** É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**17.8.3.** O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

**17.8.4.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**17.9.** As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em correio eletrônico (e-mail) ou em sistema de votação eletrônica do **ADMINISTRADOR**, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista, ou com base cadastro do cotista na plataforma em que suas cotas estejam admitidas à negociação e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**,



cuja resposta deverá ser enviada em, no mínimo, 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

**17.9.1.** Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**17.9.2.** Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- (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**.

**17.9.3.** A verificação do subitem (iv) acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

**17.9.4.** Não se aplica a vedação prevista item 17.9.2 acima quando:

- (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos subitens (i) a (vi);
- (ii) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia 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 art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

## **18. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**18.1.** O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela assembleia geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do item 18.1.3 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) ser cotista do **FUNDO**;
- (ii) não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADOR** ou de controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**18.1.1.** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**18.1.2.** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

**18.1.3.** Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

**18.1.4.** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**18.1.5.** Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do item 17.3.4 deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e



- (ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, ou norma posterior que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

**18.2.** Compete ao representante dos cotistas:

- (i) fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472 -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- (iii) denunciar ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** e, se estes não tomarem as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e



(viii) fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

**18.2.1.** O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d) do subitem (vi) do item 18.2.

**18.2.2.** Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**18.2.3.** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do subitem (vi) do item 18.2 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**18.3.** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**18.3.1.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**18.4.** Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472.

**18.5.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

## **19. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**19.1.** O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**19.2.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

**19.2.1.** 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**.



**19.2.2.** Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**19.2.3.** Os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado do **ADMINISTRADOR**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

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

## **20. DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**20.1.** 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**.

**20.2.** Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

**20.2.1.** 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.

**20.3.** A liquidação do **FUNDO** será deliberada por Assembleia Geral de cotistas, nos termos deste Regulamento, observadas as regras de dissolução e liquidação previstas na Instrução CVM 472 e as regras gerais de fundos de investimento.

**20.4.** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas de que trata o item 20.3 acima. A Assembleia Geral de cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do **FUNDO** ainda em circulação, observados os prazos descritos abaixo.

**20.5.** 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:



- (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
  - (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

**20.6.** O **FUNDO** poderá, a exclusivo critério do **GESTOR**, amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**20.6.1.** Os recursos excedentes ficarão aplicados em Ativos Financeiros de liquidez, conforme permitido pela Instrução CVM 472, até que as amortizações das cotas sejam realizadas.

**20.6.2.** As amortizações ocorrerão em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data que o **GESTOR** solicitar ao **ADMINISTRADOR** para a realização de tais amortizações.

**20.7.** A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**20.8.** Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição, documento de aceitação da oferta pelo investidor 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.

## 21. DOS RISCOS

**21.1.** O objetivo e a Política de Investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

**21.1.1.** A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

**21.1.2.** As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.



**21.1.3.** O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

**21.1.4.** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**21.1.5.** Não obstante a descrição dos fatores de risco no Informe Anual, os principais riscos aos quais os cotistas estão sujeitos são:

#### **Risco relacionado à ausência de regulação específica para o FIAGRO**

O **FUNDO** está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio. Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém-criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM 472, nos termos da Resolução CVM 39, as regras e procedimentos atualmente adotados para o presente **FUNDO** poderão vir a ser alteradas 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 no investimento em **Fiagro**, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em **FIAGRO**, e conseqüentemente afetar negativamente as cotas do **FUNDO** e conseqüentemente afetar de modo adverso o cotista.

#### **Riscos variados associados aos Ativos**

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como 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 FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e 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 de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos 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 ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e 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 desses ativos. 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 e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

### 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 regulamentação, 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.

## 22. DO FORO

**22.1.** Fica 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 deste Regulamento.

\*\*\*\*



**OUVIDORIA**  
0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | [OUVIDORIA@VORTX.COM.BR](mailto:OUVIDORIA@VORTX.COM.BR)



[VORTX.COM.BR](http://VORTX.COM.BR)



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP



**nex** GESTÃO  
DE RECURSOS

**ANEXO IV**

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de viabilidade

**NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO –  
FIAGRO IMOBILIÁRIO**

Características gerais do Fundo e da segunda oferta pública de distribuição de cotas de sua 2ª (segunda) emissão (“**2ª Oferta**”).



Setembro/2024

Sumário

1. Características Gerais do Fundo e da 2ª Oferta;
2. Estratégia do Gestor;
3. Breve Histórico do Gestor;
4. Impressões Macroeconômicas do Gestor;
5. Agronegócio;
6. Tese de Investimento;
7. Processo de Investimento;
8. Projeções.



## 1. Resumo de Características da 2ª Oferta:

Nome do Fundo	NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO
Código de Negociação B3	NEXG11
Oferta	2ª Emissão de Cotas do Fundo
Forma e Prazo	Condomínio Fechado, com prazo de duração indeterminado
Rentabilidade Alvo	CDI + 2,5%
Taxa de Administração	0,16%
Administrador	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA
Taxa de Gestão	1%
Gestora	Nex Gestão de Recursos LTDA
Coordenador Líder	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA
Assessor Legal da Oferta	Freitas Leite Advogados
Preço de Subscrição	R\$ 102,00
Montante Inicial da Oferta	R\$ 100.000.077,84
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 10.000.077,28
Distribuição Parcial	Será admitida, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta
Público Alvo	Investidores em Geral

### a. Volume da Oferta

A 2ª Oferta será realizada no montante inicial de R\$ 100.000.077,84 (cem milhões setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos), podendo tal valor ser (i) aumentado em virtude da emissão de Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial. Será admitida a Distribuição Parcial com o volume mínimo de R\$ 10.000.077,28 (dez milhões setenta e sete reais e vinte e oito centavos);

### b. Forma de Constituição

Condomínio Fechado, não sendo permitido o resgate de cotas;

### c. Prazo de Duração

Indeterminado;

### d. Taxa de Administração

Nos termos do item 13 do Regulamento, o Administrador receberá por seus serviços uma Taxa de Administração equivalente a 0,16% a.a. (dezesseis centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculado 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 índice de mercado, ou (b) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso as cotas não integrem índice de mercado, ou o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) nos oito primeiros meses contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo e, após, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior;

**e. Taxa de Gestão**

O Gestor receberá, a título de remuneração pelos serviços de gestão, Taxa de Gestão equivalente a 1% a.a. (um por cento ao ano), sobre o patrimônio líquido do Fundo, que será acrescida à Taxa de Administração para fins de apuração da Taxa de Administração Global devida pelo Fundo;

**f. Taxa de Performance**

Nos termos dos parágrafos do item 13.1.4 do Regulamento, adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da Taxa DI no período, acrescido de spread de 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Apuração da Performance”), a qual será calculada e provisionada por Dia Útil sobre os certificados dos cotistas e paga no 5º (quinto) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Pagamento da Performance”), a ser calculada nos termos do Regulamento;

**g. Público Alvo**

Público em Geral;

**h. Preço por Cota**

R\$ 99,28 (noventa e nove reais e vinte e oito centavos);

**i. Taxa de Distribuição Primária**

2,74% (dois por cento e setenta e quatro centésimos por cento) do Preço por Cota

**j. Coordenador Líder**

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;

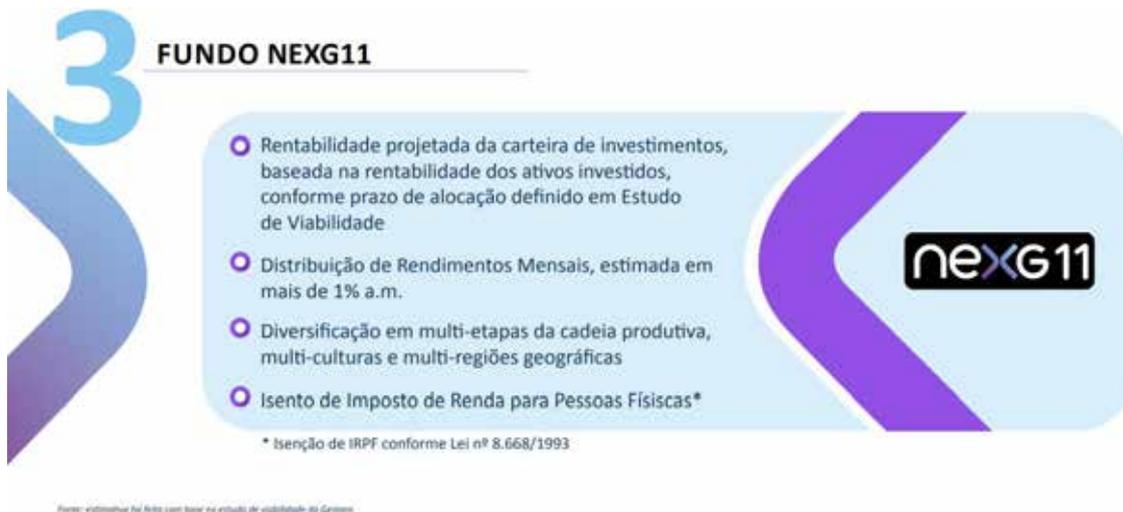
**k. Administrador**

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;

**l. Gestor**

Nex Gestão de Recursos Ltda.;





**3 FUNDO NEXG11**

- Rentabilidade projetada da carteira de investimentos, baseada na rentabilidade dos ativos investidos, conforme prazo de alocação definido em Estudo de Viabilidade
- Distribuição de Rendimentos Mensais, estimada em mais de 1% a.m.
- Diversificação em multi-etapas da cadeia produtiva, multi-culturas e multi-regiões geográficas
- Isento de Imposto de Renda para Pessoas Físicas\*

\* Isenção de IRPF conforme Lei nº 8.668/1993

Fonte: estimativa do Nexo com base no estudo de viabilidade do Gestor

## 2. Estratégia do Gestor

O estudo de viabilidade econômico-financeira tem como objetivo analisar o cenário macroeconômico, aprofundando o exame das cadeias produtivas do agronegócio e assim, identificar as oportunidades de investimento em crédito. Por fim, atestar a viabilidade econômica, técnica e comercial do Fundo.

O veículo desenvolvido para a viabilização da conexão entre poupadores e tomadores de operações de crédito é o NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), gerido pela Nex Gestão de Recursos Ltda. (“Gestor” ou “Nex Gestão”).

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem do agronegócio, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93, primordialmente, mas não se limitando, a Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), a Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”), Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuem lastro ligado a cadeia produtivas do agronegócio (“CRI”, e em conjunto com CRA e LCA, os “Ativos-Alvo”), que deverão representar no mínimo 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observada a sua Política de Investimento. Com uma gestão criteriosa, diligente e um portfólio diversificado de ativos de crédito privado, com foco “multi” setor, “multi” região e “multi” etapa da cadeia produtiva o Gestor conduz a gestão do Fundo de forma a aproximar o mercado de capitais do campo, gerando eficiência para o setor e valor para seus cotistas.

Os recursos do Fundo serão aplicados com base em recomendações do Gestor visando realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no item 3.2 do Regulamento (“Política de Investimentos”).

Este estudo utiliza dados econômicos e financeiros analisados pelo Gestor para avaliar o ambiente de alocação dos recursos captados na 2ª Oferta e assim os direcionarem,

conforme tese de investimentos, em Ativos-Alvo que gerem os fluxos esperados para remunerarem os cotistas e integrarem o caixa do Fundo.

No entanto, o Gestor adverte que as projeções e expectativas não garantem a rentabilidade futura do Fundo. Adicionalmente, o Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar o desempenho dos negócios apresentado.

Por fim, o Fundo pretende adquirir Ativos-Alvo que possuem lastro proveniente do setor de agronegócio e, cujo valor aproximado é de R\$ 100.000.077,84 (cem milhões, setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos).

### 3. Breve Histórico do Gestor

A Nex Gestão de Recursos é uma gestora independente e especializada em oferecer soluções para desafios financeiros regionais, desafios esses que se replicam em escala nacional. Sediada em Goiânia, está estrategicamente localizada no centro dos principais cinturões produtivos do agronegócio brasileiro. Sua filosofia de gestão prioriza a governança e a diligência, visando otimizar os retornos para os investidores.



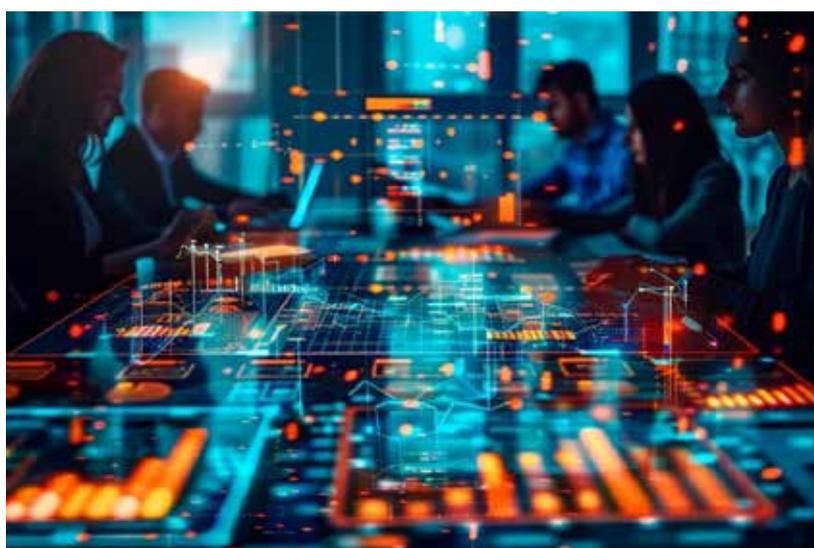
A equipe de profissionais tem vínculos e familiaridade com os desafios vividos pela base da produção do agronegócio, que são os produtores rurais. O que favorece na compreensão dos desafios vividos, não só por produtores, mas também pelos vividos por seus fornecedores e toda estrutura produtiva agroindustrial. Essa característica do Gestor amplifica a capacidade de análise, decisão e monitoramento de investimentos no agronegócio. [Fonte: As Informações fornecidas são de responsabilidade da gestora](#)

<https://www.aprosojams.org.br/centro-oeste-lidera-producao-agricola-brasileira-com-culturas-de-milho-e-soja#:~:text=A%20soja%20e%20o%20milho>





O Gestor oferece soluções de investimento ágeis, inovadoras, e alinhadas com as especificidades do setor, o que permite maior possibilidade de proporcionar aos investidores uma busca pela combinação de rendimentos e ganhos de capital consistentes<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> O trecho é com base na visão da Gestora.

A Nex Gestão de Recursos é uma opção confiável para os investidores que buscam aproveitar a força e o dinamismo do agronegócio brasileiro, além de diversificar suas carteiras de investimentos e obter retornos que podem ser consistentes na cadeia produtiva do agronegócio<sup>2</sup>.

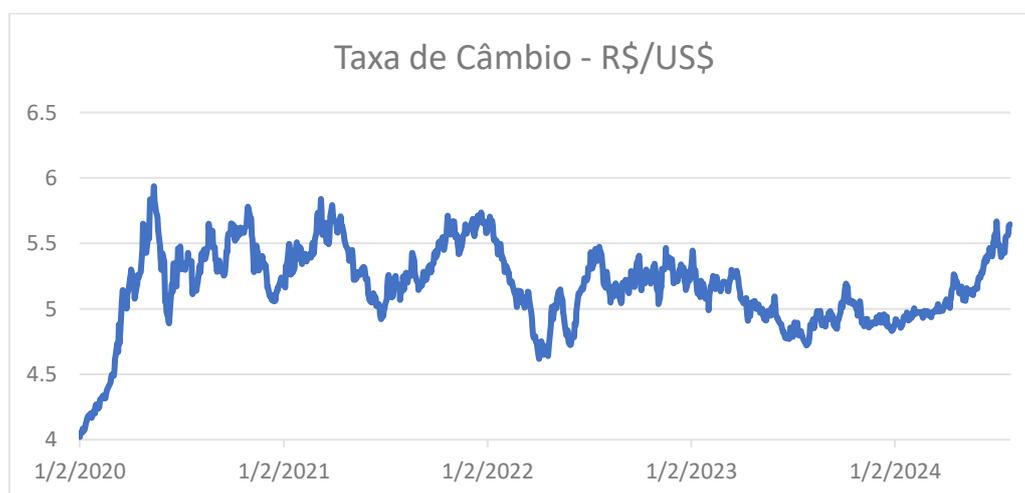
#### 4. Impressões Macroeconômicas do Gestor

O panorama macroeconômico brasileiro, na visão do Gestor, apresenta desafios intrínsecos à história econômica do país, principalmente em relação ao equilíbrio das contas públicas. De forma mais intensa a partir do início do segundo semestre de 2024, o desafio tem sido o aumento do risco fiscal, que por sua vez tem prejudicado o câmbio e, por consequência, impedido um afrouxamento monetário, apesar dos núcleos inflacionários se manterem próximos da meta. Fontes, caso necessário: 1) <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2024/07/03/sem-risco-fiscal-real-estaria-a-r-510.htm>

2) <https://www.poder360.com.br/poder-economia/economia/sob-3o-mandato-de-lula-risco-fiscal-aumenta-e-dolar-sobe-59/>

Em relação ao risco fiscal, na visão do Gestor, há uma relutância em termos de estratégia política em se controlar a alta dos gastos públicos e um exaurimento da capacidade de auferir novas receitas com arrecadação de impostos. Esta percepção já está refletida, nas projeções feitas por economistas, como por exemplo os do Itaú BBA, que projetam um déficit primário de 0,6% do PIB em 2024 e 0,9% do PIB em 2025. Fonte: [https://macroattachment.cloud.itau.com.br/attachments/c10cd42c-85a4-4e91-9bdb-8f7041ea0f6f/CenarioMacro\\_BRASIL\\_jul24.pdf](https://macroattachment.cloud.itau.com.br/attachments/c10cd42c-85a4-4e91-9bdb-8f7041ea0f6f/CenarioMacro_BRASIL_jul24.pdf)

Câmbio: O real sofreu uma forte depreciação, atingindo um patamar de R\$ 5,66 por dólar em 02/07/2024, patamar próximo dos períodos de maior tensão vividos na pandemia de COVID-19. O Gestor interpreta esse movimento como uma reação ao maior risco fiscal. Existem expectativas de mercado que corroboram essa percepção do Gestor para a moeda, como por exemplo o Relatório Focus, feito pelo Banco Central, que sinaliza uma expectativa de câmbio mais depreciada para 2024 e 2025, conforme relatório publicado em 22/07/2024, referente à 19/07/2024. Fonte: <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus/19072024>



<sup>2</sup> O trecho é com base na visão da Gestora.

Fonte: Nex Gestão, com dados da Bloomberg.

**Inflação:** Considerando que a moeda se mantenha enfraquecida, na visão do Gestor, há um efeito direto sobre os preços, principalmente alimentos. E alinhado com o relatório do Itaú, adiciona-se um mercado de trabalho com força suficiente para pressionar a inflação. Este mesmo relatório, projeta a inflação para 4% em 2024 e em 2025. [Fonte: https://macroattachment.cloud.itaubr.com.br/attachments/c10cd42c-85a4-4e91-9bdb-8f7041ea0f6f/CenarioMacro\\_BRASIL\\_jul24.pdf](https://macroattachment.cloud.itaubr.com.br/attachments/c10cd42c-85a4-4e91-9bdb-8f7041ea0f6f/CenarioMacro_BRASIL_jul24.pdf)

**Política Monetária:** De acordo com a Ata da Reunião de 18 e 19 de junho/2024, do Comitê de Política Monetária, o Banco Central indicou que deseja manter os juros em patamar contracionista, até que aconteça uma ancoragem de expectativas e uma concretização de um cenário desinflacionário. Isso faz com que, na projeção do Gestor, a taxa Selic se mantenha estabilizada em 10,50% até o final de 2025. [Fonte: https://www.bcb.gov.br/content/copom/atascopom/Copom263-not20240619263.pdf](https://www.bcb.gov.br/content/copom/atascopom/Copom263-not20240619263.pdf)

**Crescimento:** Há uma perspectiva, na visão do Gestor e sustentado pelo relatório do Itaú BBA, de que para 2024 e 2025 as projeções de crescimento do produto interno serão de 2,3% e 1,8%, respectivamente. [Fonte: https://macroattachment.cloud.itaubr.com.br/attachments/c10cd42c-85a4-4e91-9bdb-8f7041ea0f6f/CenarioMacro\\_BRASIL\\_jul24.pdf](https://macroattachment.cloud.itaubr.com.br/attachments/c10cd42c-85a4-4e91-9bdb-8f7041ea0f6f/CenarioMacro_BRASIL_jul24.pdf)

É diante das impressões apresentadas acima, que o Gestor qualifica com uma perspectiva equilibrada, as possibilidades de desenvolvimento de teses específicas para investimentos em crédito no agronegócio, conforme aprofundado no tópico a seguir.

As informações discutidas acima, são amparadas na tabela abaixo.

	2019	2020	2021	2022	2023	Projeção	
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Atividade econômica</b>							
PIB (%)	1,2	-3,3	4,8	3,0	2,9	2,3	1,8
Desemprego (%) – Dezembro	11,6	14,7	11,7	8,5	8,0	7,8	8,0
<b>Inflação</b>							
IPCA (%)	4,3	4,5	10,1	5,8	4,6	4,0	3,7
IGP-M (%)	7,3	23,1	17,8	5,5	-3,2	3,3	3,1
<b>Política monetária</b>							
Taxa SELIC (%), dezembro	4,5	2,0	9,3	13,8	11,8	10,5	10,5
<b>Contas públicas</b>							
Resultado primário (% PIB)	-0,80	-9,20	0,70	1,20	-2,30	-0,60	-0,90
Dívida bruta (% PIB)	74,4	86,9	77,3	71,7	74,4	77,9	81,4
<b>Setor Externo</b>							
BRL/USD (dezembro)	4,03	5,19	5,57	5,28	4,86	5,30	5,40
BRL/USD (média do ano)	3,95	5,16	5,40	5,17	5,00	5,21	5,35
Conta corrente (% PIB)	-3,60	-1,90	-2,80	-2,50	-1,30	-1,20	-1,60
Balança comercial (USD bn)	35	50	61	62	99	85	70

Fonte: Nex Gestão, com base em Relatório Macro – Brasil, ITAU BBA  
[https://macroattachment.cloud.itaubr.com.br/attachments/c10cd42c-85a4-4e91-9bdb-8f7041ea0f6f/CenarioMacro\\_BRASIL\\_jul24.pdf](https://macroattachment.cloud.itaubr.com.br/attachments/c10cd42c-85a4-4e91-9bdb-8f7041ea0f6f/CenarioMacro_BRASIL_jul24.pdf)



## 5. Agronegócio

O agronegócio é um setor vital para a economia do Brasil, representando cerca de 23,8%<sup>1</sup> do PIB nacional (2023) além de empregar milhões de pessoas em todo o país, sendo responsável direta e indiretamente por 26,08% dos empregos do país.<sup>2</sup> O Brasil é um dos maiores produtores e exportadores mundiais de diversos produtos agrícolas<sup>3</sup>, como soja, milho, café, carne bovina, suína e de frango, algodão, açúcar e etanol, entre outros.



Fonte: <sup>1</sup> [https://cepea.esalq.usp.br/upload/kceditor/files/CT-PIB-AGRO\\_26.MAR.24.pdf](https://cepea.esalq.usp.br/upload/kceditor/files/CT-PIB-AGRO_26.MAR.24.pdf)

<sup>2</sup> [https://www.cepea.esalq.usp.br/br/releases/mercado-de-trabalho-cepea-em-2023-numero-de-pessoas-trabalhando-no-agronegocio-e-recorde.aspx#:~:text=Cepea%2C%2014%2F03%2F2024,Agricultura%20e%20Pecu%C3%A1ria%20do%20Brasil\).](https://www.cepea.esalq.usp.br/br/releases/mercado-de-trabalho-cepea-em-2023-numero-de-pessoas-trabalhando-no-agronegocio-e-recorde.aspx#:~:text=Cepea%2C%2014%2F03%2F2024,Agricultura%20e%20Pecu%C3%A1ria%20do%20Brasil).)

<sup>3</sup> <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/macroeconomia/brasil-virou-celeiro-do-mundo-e-ja-lidera-exportacoes-mundiais-de-sete-alimentos-diz-btg/#:~:text=Brasil%20virou%20E2%80%9Cceleiro%20do%20mundo%20e%20j%C3%A1%20lidera%20exporta%C3%A7%C3%B5es%20mundiais,de%20sete%20alimentos%2C%20diz%20BTG&text=O%20Brasil%20j%C3%A1%20exerce%20a,de%20E2%80%9Cceleiro%20do%20planeta%20E2%80%9D.>

Uma das principais vantagens competitivas do agronegócio brasileiro é a grande disponibilidade de terras férteis e água, além do clima favorável para o cultivo de várias culturas. O setor tem se destacado também pelo uso crescente de tecnologias e práticas sustentáveis de produção, como o plantio direto, o manejo integrado de pragas e o sistema de integração lavoura-pecuária-floresta, que ajudam a aumentar a produtividade e reduzir os impactos ambientais. Fonte: Água: <https://www.ebc.com.br/especiais-agua/agua-no-brasil/> 2) Terras Férteis: <https://conifer.org.br/terra-fertil-mais-de-60-do-solo-brasileiro-tem-excelente-potencial-produtivo-revela-pesquisa-ibge/> 3) Clima Favorável: <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/macroeconomia/agronegocio-brasileiro-se-beneficia-com-clima-favoravel-safras-e-exportacoes-records-avaliam-especialistas/>





Outro ponto forte do agronegócio brasileiro é a diversificação de produtos e mercados. Além dos tradicionais parceiros comerciais, como a China e os Estados Unidos, o país tem ampliado suas exportações para novos destinos, como países africanos e asiáticos, e tem investido na produção de alimentos de maior valor agregado, como frutas, hortaliças e produtos orgânicos. Fonte: <https://www.embrapa.br/visao-de-futuro/intensificacao-tecnologica-e-concentracao-da-producao/sinal-e-tendencia/crescimento-das-exportacoes-brasileiras-e-atendimento-a-novos-mercados>

Apesar dos avanços e potencialidades, na visão do Gestor, o agronegócio brasileiro ainda enfrenta desafios significativos, como a necessidade de investimentos em infraestrutura e logística para melhorar o escoamento da produção e reduzir os custos de transporte; a necessidade de ampliar a pesquisa e desenvolvimento de novas tecnologias e práticas sustentáveis; e a necessidade de melhorar a capacitação e assistência técnica aos produtores rurais.

Também importante é a pressão crescente dos consumidores e mercados internacionais por práticas mais sustentáveis e responsáveis<sup>1</sup>, o que tem levado o setor a buscar cada vez mais, soluções para reduzir o uso de defensivos agrícolas, conservar a biodiversidade e proteger os direitos trabalhistas e sociais dos trabalhadores rurais.



Fonte: <sup>1</sup><https://www.embrapa.br/visao-de-futuro/transformacoes-rapidas-no-consumo-e-na-agregacao-de-valor/sinal-e-tendencia/sustentabilidade-na-agenda-do-consumidor>

Além desses aspectos, segundo a FAO (*Food and Agriculture Organization* – Organização das Nações Unidas para a Alimentação e a Agricultura) até 2050, a agricultura terá que ampliar em 70%<sup>1</sup> a produção de alimentos, para atender uma população estimada de aproximadamente 9,7 bilhões de pessoas<sup>2</sup>. A expectativa é que o Brasil será responsável por 40% da produção adicional futura de alimentos mundial, o que sinaliza forte demanda por esse setor da economia brasileira.

Fontes: <sup>1</sup>[https://www.embrapa.br/olhares-para-2030/artigo/-/asset\\_publisher/SNN1QE9zUPS2/content/roberto-hun?inheritRedirect=true#:~:text=Trata%2Dse%20de%20um%20desafio,forneido%20pelo%20Brasil%5Bi%5D\\_](https://www.embrapa.br/olhares-para-2030/artigo/-/asset_publisher/SNN1QE9zUPS2/content/roberto-hun?inheritRedirect=true#:~:text=Trata%2Dse%20de%20um%20desafio,forneido%20pelo%20Brasil%5Bi%5D_)

<sup>2</sup> ONU - [https://news.un.org/pt/story/2022/06/1794212\\_e](https://news.un.org/pt/story/2022/06/1794212_e)

Apesar da forte demanda pela produção agrícola, não há cobertura de oferta de financiamentos suficientes. O Plano Safra, por exemplo, que é um programa do governo federal para apoiar o setor do agronegócio, com linhas de crédito direcionadas, incentivos e políticas agrícolas para médios e grandes produtores com um montante de R\$ 400,59 bi <sup>1</sup> destinados para financiamentos ainda não é suficiente para toda a demanda anual. <sup>2</sup>

Fonte:

<sup>1</sup><https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/governo-federal-lanca-plano-safra-24-25-com-r-400-59-bilhoes-para-agricultura-empresarial>

<sup>2</sup><https://aprosjobrasil.com.br/comunicacao/blog/noticias-novidades/2024/07/03/plano-safra-2024-2025-traz-recursos-insuficiente-para-atender-demandas-do-setor/>

Em resumo, na visão do Gestor, o agronegócio no Brasil é um setor estratégico para a economia e a sociedade, com potencialidades e desafios significativos. E considerando a demanda crescente por alimentos, a disponibilidade brasileira de água e terras férteis, junto com a necessidade de financiamento do setor, há uma condição favorável para a oferta de produtos como o Fiagro em questão.

Nesse ambiente, o NEX Crédito Agro – Fiagro FII se mostra como produto adequado para condução da gestão de recursos direcionados à necessidade apresentada, seja pela : 1) localização geográfica do Gestor; 2) equipe com familiaridade com o setor; 3) Agilidade/Eficiência; 4) O fundo NEXG11 ficou ranqueado como o 3° maior retorno financeiro entre todos os Fiagros do Brasil; conforme pesquisa da Quantum Finance, com dados contabilizados até 15/08/2024.<sup>1</sup>

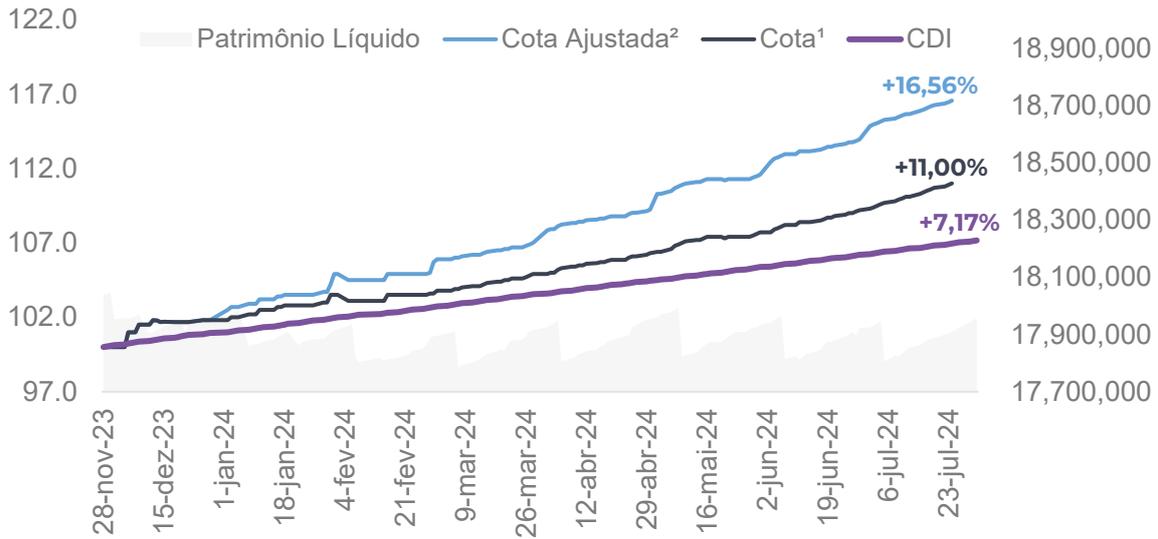
<sup>1</sup>[https://quantumfinance.com.br/fiagro-maiores-retornos-2022/?utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=linkedin&utm\\_campaign=linkedin-social-fiagros-maio-24](https://quantumfinance.com.br/fiagro-maiores-retornos-2022/?utm_source=newsletter&utm_medium=linkedin&utm_campaign=linkedin-social-fiagros-maio-24)

Nome do Fiagro	Código	Retorno no ano (%)*
Fiagro Agrícola Pro do Agr FIA FII Uni	NEXG11	16,12%
Fiagro Agrícola Pro do Agr FIA FII Uni	NEXG11	11,00%
Fiagro Agrícola Pro do Agr FIA FII Uni	NEXG11	8,70%

Fonte: [https://quantumfinance.com.br/fiagro-maiores-retornos-2022/?utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=linkedin&utm\\_campaign=linkedin-social-fiagros-maio-24](https://quantumfinance.com.br/fiagro-maiores-retornos-2022/?utm_source=newsletter&utm_medium=linkedin&utm_campaign=linkedin-social-fiagros-maio-24)

No final de junho/24 a cota ajustada, que contempla os rendimentos pagos e valorização da cota de mercado, do NEXG11 apresentou uma rentabilidade acumulada desde o início de +13,46%, o que equivale a 225,6% do CDI. Já a cota a mercado, apresentou alta de +8,70%, equivalente a 145,9% do CDI.





<sup>1</sup>Cota: Variação da cota mercado <sup>2</sup>Cota ajustada: Variação da cota mercado + rendimentos.

Fonte: Nex Gestão, com informações do Relatório Gerencial NEXG11– Ref. Jul/24

**O FUNDO SE DESTINA A INVESTIDORES EM GERAL.**

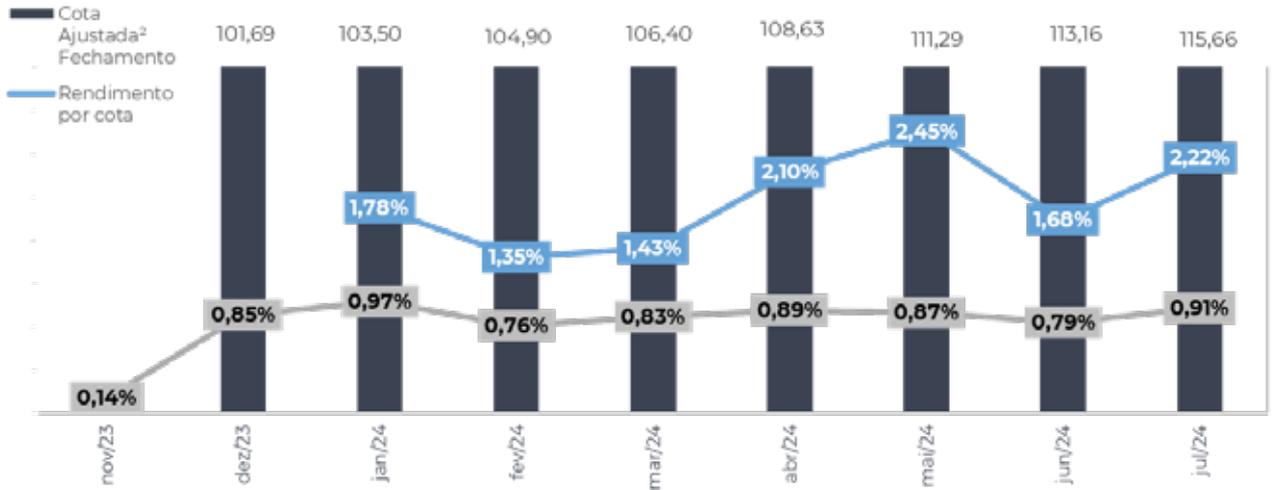
O FUNDO TEVE SUA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS EM 28 DE NOVEMBRO DE 2023. O GESTOR ADVERTE QUE: (I) A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS; (II) OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELO GESTOR, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

O FUNDO POSSUI COBRANÇA DE: (I) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, EQUIVALENTE A 0,16% AO ANO, 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 ÍNDICE DE MERCADO, OU (B) O VALOR CONTÁBIL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO, CASO AS COTAS NÃO INTEGREM ÍNDICE DE MERCADO, OU O VALOR MÍNIMO MENSAL DE R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS) NOS OITO PRIMEIROS MESES CONTADOS DA DATA DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO E, APÓS, R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS) MENSAIS, PREVALECENDO O VALOR QUE FOR MAIOR, (II) TAXA DE GESTÃO, EQUIVALENTE A 1% AO ANO (UM POR CENTO AO ANO), SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO; E (III) TAXA DE PERFORMANCE, EQUIVALENTE A 20% (VINTE POR CENTO) DO QUE EXCEDER A 100% (CEM POR CENTO) DA TAXA DI NO PERÍODO, ACRESCIDO DE SPREAD DE 1% (UM POR CENTO) AO ANO.

	Jul	Ano	Desde o início
Cota Ajustada	2,65%	14,63%	16,56%
<i>Equiv. CDI</i>	291,98%	238,94%	231,1%
Cota de Mercado	2,02%	9,16%	11,00%
<i>Equiv. CDI</i>	222,91%	149,55%	153,4%
CDI bruto	0,91%	6,12%	7,17%

Fonte: Nex Gestão, com informações do Relatório Gerencial NEXG11– Ref. Jul/24





<sup>2</sup>Cota ajustada: Variação da cota mercado + rendimentos.

Fonte: Nex Gestão



Fonte: Relatório Gerenciais do Fiagro Nex Crédito Agro Fiagro - FII

O FUNDO SE DESTINA A INVESTIDORES EM GERAL.

O FUNDO TEVE SUA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS EM 28 DE NOVEMBRO DE 2023.

O GESTOR ADVERTE QUE: (I) A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS; (II) OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELO GESTOR, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

O FUNDO POSSUI COBRANÇA DE: (I) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, EQUIVALENTE A 0,16% AO ANO, 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 ÍNDICE DE MERCADO, OU (B) O VALOR CONTÁBIL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO, CASO AS COTAS NÃO INTEGREM ÍNDICE DE MERCADO, OU O VALOR MÍNIMO MENSAL DE R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS) NOS OITO PRIMEIROS MESES CONTADOS DA DATA DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO E, APÓS, R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS) MENSAIS, PREVALECENDO O VALOR QUE FOR MAIOR, (II) TAXA DE GESTÃO, EQUIVALENTE A 1% AO ANO (UM POR CENTO AO ANO), SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO; E (III) TAXA DE PERFORMANCE, EQUIVALENTE A 20% (VINTE POR CENTO) DO QUE EXCEDER A 100% (CEM POR CENTO) DA TAXA DI NO PERÍODO, ACRESCIDO DE SPREAD DE 1% (UM POR CENTO) AO ANO.

## 6. Estratégia do Gestor e Tese de Investimento

### a) Objetivos

O objeto do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem do agronegócio, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93, primordialmente, mas não se limitando, a Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), a Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”), Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuem lastro ligado a cadeia produtivas do agronegócio (“CRI”, e em conjunto com CRA e LCA, os “Ativos-Alvo”), que deverão representar no mínimo 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observada a sua política de investimento. O Gestor buscará, por meio dos investimentos do Fundo, oferecer aos cotistas, os critérios listados abaixo:

- Diversificação de Risco: Ativos nos diversos segmentos do setor do agronegócio;
- Gestão Profissional: Time de Investimentos com experiência no mercado financeiro e no agronegócio;
- Benefício Fiscal: Possibilidade de isenção de IR sobre rendimento distribuídos\*;
- Liquidez: Cotas negociadas em Bolsa. Liquidez no mercado secundário.

**\* A ISENÇÃO DEPENDERÁ DA OBSERVÂNCIA À LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO QUANDO DO PAGAMENTO DE RENDIMENTOS, AMORTIZAÇÃO E/OU RESGATE DE SUAS COTAS SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE**

As alocações do Fundo, serão necessariamente em ativos de crédito da cadeia produtiva do agronegócio, especificamente em CRA’s com foco em manutenção de carteira de ativos pulverizada, com maximização da rentabilidade e busca de segurança para maximizar o retorno do investimento.

### b) Setores de atuação

A tese de investimentos do Fundo contempla uma segregação de alocação por subsetores do agronegócio. A principal diferença que o Fundo traz para o mercado é a perspectiva de investimento segregada em frentes interconexas, quais sejam créditos originados por:

- i) Produtor Rural
- ii) Cooperativa de Produtores Rurais;
- iii) Agroindústria;
- iv) Revendas de insumos agrícolas.

Para cada frente de alocação, existem potencialidades de retorno específicas, estruturas de garantias protetivas segregadas que se complementam fortalecendo o objetivo de renda constante do Fundo.

### c) Ativos alvo

O Fundo tem como alocação principal CRA's. Há disponibilidade em regulamento, para alocação em LCA's. Há também a possibilidade de alocação em CRI's, LCI's, e FIDC's que tenham predominância de lastro em ativos do agronegócio.

Para maior detalhamento dos ativos-alvo, a tese de investimentos contempla:

- CRAs Corporativo – contratos que possuem empresa como devedora;
- CRAs Rural – contratos que possuem um produtor rural como devedor;
- CRAs com bom risco de crédito e garantia real (High Grade)
- CRAs com produtores rurais que possuem boas margens e estão capitalizados (High Yield)
- CRAs negociados em mercado primário e secundário, que apresentem assimetria de riscos.

Além da segregação por frentes de alocação, o Gestor se propõe a manter carteira do Fundo com pulverização de carteira, evitando riscos de concentração de ativos, culturas, segmentos e regiões geográficas.

Aliado ao fato de que o produtor tem maiores margens de lucratividade, o nível de solvência e liquidez necessários para honrar compromissos financeiros pode ser melhor exaurido, com a correta associação com o arcabouço de garantias.

É de princípio da tese, conforme Política de Investimentos vigente, também buscar por alocações táticas que podem ser potencializadas pelas alocações via mercado secundário, com potenciais ganhos de spread.

7. Processo de Investimento





A estratégia de investimentos segue um processo rigoroso de análise, com etapas que visam escolher o investimento mais adequado à Política de Investimentos do Fundo.

i) Prospecção

Na etapa de prospecção de oportunidades de investimento, o Gestor concilia a pesquisa por ativos, para filtro e adequação de ativos que permitam a manutenção do retorno alvo, com o objetivo de risco e retorno do Fundo.

ii) Pré-Due Dilligence de Compliance

É a etapa em que a operação prospectada é confrontada com critérios mínimos de reputação, conformidade e compliance a normas e regulamentações, além de avaliação de potenciais riscos jurídicos, de imagem e de adequação aos objetivos do Fundo e do Gestor.

iii) Análise de Crédito e Riscos

Os fatores analisados dos investimentos alvos contemplam:

- Análise quantitativa de informações financeiras;
- Análise qualitativa (setor, mercado, qualidade da gestão da empresa e governança);
- Desenvolvimento de projeções financeiras;
- Diagnóstico de arcabouço de garantias;
- Visitas aos ativos;
- Atribuição de rating interno;

iv) Comitê de Investimentos

Após a análise, o investimento é discutido no comitê de investimentos para deliberação. O comitê é formado pelos Diretores de Gestão e de Compliance e Risco. A apresentação do investimento é feita pela equipe de análise, tendo um analista responsável por cada ativo, que acompanhou todo o processo de avaliação.

v) Aquisição

Ao ser aprovado pelo comitê de crédito a operação segue para estruturação e negociação, onde passará por:

- Negociação dos termos com os emissores;
- Confecção e negociação de minutas;
- Análise e diligência jurídica dos documentos da operação e das garantias;
- Preenchimento do checklist de investimento, sugerido pela CVM.
- Com a negociação feita e as minutas assinadas seguimos para as etapas:
- Formalização da aprovação em comitê;
- Efetivação e acompanhamento da integralização dos ativos na carteira de investimentos do Fundo;
- Registro dos instrumentos, garantias, seguros e fianças.

vi) Monitoramento

Com o investimento na carteira do Fundo, a equipe de gestão e risco efetua o controle e monitoramento da operação:

- Acompanhamento de indicadores (covenants e dia a dia dos devedores);
- Revisões de crédito periódicas, apresentadas no comitê;
- Visitas periódicas aos ativos.

## 8. Projeções

A fim de simular e tornar tangível ao investidor uma previsão de retorno nominal (distribuição de rendimentos por cota), o Gestor montou projeções anuais para os próximos 5 anos, contidas abaixo nesta seção do Estudo de Viabilidade.

Para realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos e dados econômicos hipotéticos delineados para o Fundo, bem como premissas baseadas em eventos macroeconômicos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor existente à época do estudo. Adicionalmente, o cenário apresentado assume captação de 100% (cem por cento) do montante total da 2ª Oferta. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

### 8.1 Custos e Despesas

- a) **Custos da 2ª Oferta:** Os custos para a 2ª Oferta foram estimados em aproximadamente 2,74% (dois inteiros e setenta e quatro centésimos por cento)

do montante total da 2ª Oferta. A tabela 2 abaixo apresenta a estimativa de composição desse custo:

<b>CUSTOS INDICATIVOS DA OFERTA</b>	<b>Base R\$</b>	<b>Valor por Nova Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao preço unitário da Cota</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação	60.000,00	0,060%	0,06
Tributos Comissão de Estruturação	6.408,60	0,006%	0,01
Comissão de Distribuição	2.000.001,30	2,000%	1,99
Tributos Comissão de Distribuição	213.620,14	0,214%	0,21
Assessores legais	115.000,00	0,115%	0,11
Taxa B3 de análise de Oferta	15.200,12	0,015%	0,02
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	45.600,43	0,046%	0,05
Taxa de Liquidação B3 (variável)	50.000,00	0,050%	0,05
Taxa de fiscalização da CVM	30.821,94	0,030%	0,03
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	202.670,00	0,203%	0,20
<b>TOTAL</b>	<b>2.739.322,53</b>	<b>2,74%</b>	<b>2,7196</b>

- b) **Despesas Recorrentes do Fundo:** Os custos recorrentes do Fundo contemplam, além da taxa de performance, um valor médio de 1,67% a.a do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme tabela 3 abaixo:

<b>Despesas Recorrentes</b>	<b>% em Relação ao Valor Total da Oferta</b>
Taxa de Administração	0,16%
Taxa de Gestão	1%
	20% sobre CDI
Taxa de Performance	+1%*
Auditoria	0,0035%
Outros: Assembleias, Cetip	0,0050%
<b>TOTAL</b>	<b>1,67%</b>

\* Pfee estimada de 0,50% sobre o PL

## 8.2 Pipeline indicativo

O Gestor pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, de forma ativa e discricionária, respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no item 3 do Regulamento. O pipeline meramente indicativo de potenciais Ativos Alvo da Oferta identificados pelo Gestor é atualmente composto predominantemente por CRA, de acordo com as seguintes principais características:

PIPELINE									
Indicativo	Estratégia	Indexador	Remuneração Indicativa (CDI + spread)	Prazo (anos)	Indicativo	Estratégia	Indexador	Remuneração Indicativa (CDI + spread)	Prazo (anos)
	Liquidez	CDI	98%		CRA 15	Cooperativa	IPCA	7,8%	7
CRA1	Maquinário	CDI	5,0%	4	CRA 16	Cooperativa	PRÉ	12,8%	5
CRA 2	Sementes	CDI	4,7%	5	CRA 17	Fertilizantes	CDI	3,0%	4
CRA3	Biológicos	CDI	4,9%	5	FIDCI	Revenda	CDI	4,5%	2
CRA4	Sementes	CDI	4,2%	5	CRA 18	Armazém	CDI	7,0%	5
CRA 5	Revenda	CDI	5,0%	3	CRA 19	Revenda	CDI	4,0%	5
CRA 6	Revenda	CDI	5,0%	3	CRA 20	Fertilizantes	CDI	4,5%	4
CRA 7	Embalagens	CDI	4,2%	4	CRA 21	Usina	CDI	4,0%	5
CRA 8	Extrativismo	CDI	5,0%	3	CRA 22	Usina	CDI	4,8%	4
CRA 9	Beneficiamento	CDI	5,0%	4	CRA 23	Biodiesel	CDI	3,0%	5
CRA 10	Maquinário	CDI	4,5%	4	CRA 24	Sementes	CDI	2,1%	2
CRA 11	Sementes	CDI	4,8%	4	CRA 25	Esmagadora	CDI	1,8%	4
CRA 12	Celulose	CDI	6,0%	8	CRA 26	Têxtil	CDI	2,0%	3
CRA 13	Revenda	CDI	4,0%	4	CRA 27	Produtor	CDI	6,0%	4
CRA 14	Usina	CDI	1,0%	8	CRA 28	Produtor	CDI	6,0%	4

Diluição das posições atuais

Spread de carteira acima de 4,20% sobre o CDI

28 ativos previstos

Retorno de CDI + 2,5 líquido para o investidor

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

### 8.3 Resultados

Com as hipóteses acima chegamos a um fluxo de rendimentos médio esperado bruto de CDI + 2,71% em um horizonte de 5 (cinco) anos, considerando a captação de 100% (cem por cento) do montante total da 2ª Oferta. A rentabilidade projetada da carteira de investimentos, é baseada na rentabilidade dos ativos investidos, conforme prazo de alocação definido em Estudo de Viabilidade.

A tabela abaixo projeta como o fundo deve atingir os resultados esperados, considerando um valor de subscrição por cota de R\$ 102,00 (cento e dois reais) contemplando os custos de oferta.



Fluxo Esperado (em milhares de R\$)

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
<b>Patrimônio</b>	<b>117.900.077,84</b>	<b>117.900.077,84</b>	<b>117.900.077,84</b>	<b>117.900.077,84</b>	<b>117.900.077,84</b>	<b>117.900.077,84</b>
(+) Captação	100.000.077,84					
(-) Alocação	-100.000.077,84					
Ativos-Alvo		114.363.075,50	114.363.075,50	114.363.075,50	114.363.075,50	114.363.075,50
Caixa		3.537.002,34	3.537.002,34	3.537.002,34	3.537.002,34	3.537.002,34
<b>Receitas</b>		<b>18.727.930,91</b>	<b>20.053.906,43</b>	<b>20.236.151,20</b>	<b>20.161.579,67</b>	<b>20.222.697,68</b>
CRA		18.393.613,45	19.687.040,40	19.864.811,62	19.792.070,59	19.851.688,35
Caixa		334.317,46	366.866,04	371.339,58	369.509,08	371.009,34
<b>Custos e Despesas</b>		<b>2.176.583,52</b>	<b>2.176.583,52</b>	<b>2.176.583,52</b>	<b>2.176.583,52</b>	<b>2.176.583,52</b>
Taxa de Gestão		1.179.000,78	1.179.000,78	1.179.000,78	1.179.000,78	1.179.000,78
Taxa de Administração		180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00
Taxa de Performance		767.582,74	767.582,74	767.582,74	767.582,74	767.582,74
Auditoria		35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Outros		15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
<b>Resultado Líquido</b>		<b>16.551.347,39</b>	<b>17.877.322,92</b>	<b>18.059.567,68</b>	<b>17.984.996,16</b>	<b>18.046.114,17</b>
Rendimento por cota líquido		14,038%	15,163%	15,318%	15,254%	15,306%
Rendimento por cota líquido (Spread sobre CDI)		2,63%	2,64%	2,78%	2,72%	2,77%
Rendimento por cota Mensal		1,17%	1,26%	1,28%	1,27%	1,28%

Fonte: Nex Gestão de Recursos Ltda.

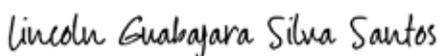
Nota: Apesar de considerar-se uma distribuição proporcional das premissas e resultados entre os meses para este estudo, após o lançamento do Fundo poderá haver variações e concentrações destes fatores em meses específicos dentro do ano. Qualquer rentabilidade prevista no Estudo de Viabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

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

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

**AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.**

DocuSigned by:



E797573CFD0849E...

NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 020BE0EDBB234449A68B5271B1DED0C0

Status: Concluído

Assunto: Complete com o DocuSign: 240926 - Estudo de Viabilidade - NEXG11 (Exigências).docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 23

Assinaturas: 1

Certificar páginas: 3

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

João Pedro Afonso Azine Fischer Silva  
joaopedro.fischer@nexgestao.com.br

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Endereço IP: 45.65.222.77

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: João Pedro Afonso Azine Fischer Silva

Local: DocuSign

26/09/2024 06:22:30

joaopedro.fischer@nexgestao.com.br

**Eventos do signatário****Assinatura****Registro de hora e data**

Lincoln Guabajara Silva Santos

DocuSigned by:  
  
 E797573CFD0849E...

Enviado: 26/09/2024 06:30:56

lincoln.guabajara@nexgestao.com.br

Visualizado: 26/09/2024 06:33:17

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado: 26/09/2024 06:34:08

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.43.153.10

Assinado com o uso do celular

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 26/09/2024 06:33:17

ID: 3a9d59d3-418a-4404-b7d7-d2d040ad0e8d

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	26/09/2024 06:30:56
Entrega certificada	Segurança verificada	26/09/2024 06:33:17
Assinatura concluída	Segurança verificada	26/09/2024 06:34:08
Concluído	Segurança verificada	26/09/2024 06:34:08
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Afonso Azone Fischer Silva (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact Afonso Azone Fischer Silva:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [joaopedro.fischer@nexgestao.com.br](mailto:joaopedro.fischer@nexgestao.com.br)

### **To advise Afonso Azone Fischer Silva of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [joaopedro.fischer@nexgestao.com.br](mailto:joaopedro.fischer@nexgestao.com.br) and in the body of such request you must state:

your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

#### **To request paper copies from Afonso Azine Fischer Silva**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [joaopedro.fischer@nexgestao.com.br](mailto:joaopedro.fischer@nexgestao.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

#### **To withdraw your consent with Afonso Azine Fischer Silva**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [joaopedro.fischer@nexgestao.com.br](mailto:joaopedro.fischer@nexgestao.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

#### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

#### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Afonso Azine Fischer Silva as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Afonso Azine Fischer Silva during the course of your relationship with Afonso Azine Fischer Silva.



**nex** GESTÃO  
DE RECURSOS

**ANEXO V**

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	52.044.477/0001-72
<b>Data de Funcionamento:</b>	14/11/2023	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRNEXGCTF002	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	186.585,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Outros <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/06
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	22.610.500/0001-88
<b>Endereço:</b>	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar- Pinheiros- São Paulo- SP- 5425020	<b>Telefones:</b>	11 3030-7177
<b>Site:</b>	www.vortx.com.br	<b>E-mail:</b>	fundos@vortx.com.br
<b>Competência:</b>	07/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA	43.758.513/0001-79	Avenida Deputado Jamel Cecílio, Nº 2929, 25º Andar, Sala 2501 A, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.810-100	(62) 3998-3758
1.2	Custodiante: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA	19.280.834/0001-26	Av. Brig. Faria Lima, 3144 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 01451-001	(11) 3568-2868
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020	(11) 3030-7177
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços¹:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	CRA024003PD	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	180.593,09	Caixa
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento, e buscará ampliação de seu patrimônio com investimento em títulos de crédito, visando equilíbrio de exposição no portfólio.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	Não se aplica.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	Não se aplica.			

4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	Não se aplica.		
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	Não possui informação apresentada.		
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>		
	Não se aplica.		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	Não possui informação apresentada.		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020 www.vortx.com.br		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	Endereço físico: Rua Gilberto Sabino, nº215, 4º Andar, Pinheiros, SP e endereço eletrônico: fundos@vortx.com.br e www.vortx.com.br		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	17.2. Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias. 17.2.1. A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. 17.5. Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral ("Maioria Simples"). 17.6. Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	17.9. As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em correio eletrônico (e-mail) ou em sistema de votação eletrônica do ADMINISTRADOR, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista, ou com base cadastro do cotista na plataforma em que suas cotas estejam admitidas à negociação e encaminhado ao ADMINISTRADOR, cuja resposta deverá ser enviada em, no mínimo, 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.		
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,16% a.a. (dezesesseis centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculado 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 índice de mercado, ou (b) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem índice de mercado, ou o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) nos oito primeiros meses contados da data da primeira integralização de cotas do FUNDO e, após, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior ("Taxa de Administração").		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	NaN	NaN	NaN
12.	<b>Governança</b>		
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Eric Hayashida	<b>Idade:</b> 44
	<b>Profissão:</b>	Engenheiro de Produção	<b>CPF:</b> 28350882883
	<b>E-mail:</b>	eha@vortx.com.br	<b>Formação acadêmica:</b> Superior completo
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> 0,00
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b> 27/04/2022
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>		

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
VÓRTX DTVM	01/2022 a atual	Diretor de administração fiduciária, distribuição e suitability	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A	11/2020 a 01/2022	Relationship Manager	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
ITAÚ UNIBANCO S.A	07/2013 a 10/2020	Fund Operations Manager	Serviços Financeiros		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>			
<b>Qualquer condenação criminal</b>					
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	331,00	138.456,00	74,21%	72,16%	2,04%
Acima de 5% até 10%	4,00	48.129,00	25,79%	17,76%	8,04%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortex.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.					
<b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
Depois de as cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados os prazos e condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA BALCÃO ("B3"), devendo o ADMINISTRADOR tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas neste mercado.					
<b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
16.1.3. O GESTOR adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do FUNDO, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política encontra-se disponível para consulta em seu website, no endereço: <a href="https://nexgestao.com.br/">https://nexgestao.com.br/</a> . Para tanto, o ADMINISTRADOR dá, desde que requisitado pelo GESTOR, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do FUNDO, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.					
<b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
Não se aplica.					
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
Não se aplica.					

## Nota

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



**nex** GESTÃO  
DE RECURSOS

## **PROSPECTO PRELIMINAR**

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS

### **NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO**

ADMINISTRADORA

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

GESTORA

**NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

LUZ CAPITAL MARKETS