PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

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

CNPJ nº 52.044.477/0001-72

No montante de até

R$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

Registro CVM/SRE/AUT/FAI/PRI/2023/027, em 21 de setembro de 2023
Código ISIN das Cotas: BRNEXGCTF002
Código de Negociação das Cotas na B3: NEXG11
Tipo ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

O **NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO** ("**Fundo**"), fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, categoria imobiliário ("**FIAGRO**" e "**FIAGRO-Imobiliário**", respectivamente), com prazo indeterminado, constituído nos termos da 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 CVM nº 39, de 13 de junho de 2021 ("**Resolução CVM 39**") e a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 52.044.477/0001-72, representado por sua administradora **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 05425- 020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("**Administrador**"), está realizando, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), a distribuição pública primária de até 1.000.000 (um milhão) de cotas ("**Cotas**"), integrantes da 1ª (primeira) Emissão do Fundo ("**Oferta**" ou "**Oferta Pública**" e "**Primeira Emissão**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Emissão**"), totalizando, inicialmente, o montante de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Montante Total da Oferta**").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160, desde que atingida quantidade mínima de 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, equivalente ao montante mínimo de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("**Distribuição Parcial**" e "**Montante Mínimo da Oferta**"). A Oferta não contará com a opção de lote acional ou lote suplementar de Cotas.

O Fundo contratou a **NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, 25º Andar, Sala 2501 A, Edifício *Brookfield Towers*, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP 74810-100, 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 07 de novembro de 2022, para prestação do serviço de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("**Gestor**").

A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, previsto no artigo 26, da Resolução CVM 160, será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e Investidores Profissionais (conforme definidos abaixo), sob a coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder, com anuência do Fundo, contratou o Gestor para integrar o consórcio de distribuição das Cotas da Oferta, como distribuidor contratado, de acordo com o artigo 33 da Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 21**") e do item 2.3.4 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE ("**Distribuidor Contratado**"). O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à **B3 S.A. – BOLSA, BRASIL, BALCÃO** ("**B3**"). As demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas (as "**Instituições Consorciadas**", que, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Distribuidor Contratado, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder no que toca à distribuição das Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor. As Cotas serão **(i)** distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("**DDA**"); e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário no "Sistema Puma", por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Os custos e despesas da Oferta, estimados em R$ 3.130.978,97 (três milhões cento e trinta mil novecentos e setenta e oito reais e noventa e sete centavos), conforme discriminado neste Prospecto, serão pagos pelo Fundo, nos termos do artigo 47, IV, da Instrução CVM 472.

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.

Registro Automático da Oferta concedido em 21 de setembro de 2023, sob o nº CVM/SRE/AUT/FAI/PRI/2023/027

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 19 A 36 DESTE PROSPECTO.

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

O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

A DATA DESTE PROSPECTO É 27 DE OUTUBRO DE 2023

COORDENADOR LÍDER

GESTOR E DISTRIBUIDOR CONTRATADO | **ADMINISTRADOR** | **ASSESSOR LEGAL**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

A OFERTA FOI AUTOMATICAMENTE REGISTRADA NA CVM, CONFORME O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NO ART. 26, DA RESOLUÇÃO CVM 160, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FAI/PRI/2023/027, EM 21 DE SETEMBRO DE 2023. ADICIONALMENTE, A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "*CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS*" VIGENTE DESDE 03.01.2022 ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A CONDIÇÕES QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO OFERTANTE, E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO OFERTANTE.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM, NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 1

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 12

Breve Descrição da Oferta 12
Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento 12
Identificação do público-alvo 13
Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 13
Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 13
Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta 13
Quantidade de Cotas a serem Ofertadas 14

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 15

Destinação de Recursos 15
Ativos Conflitados e Procuração de Conflito de Interesses 16

4. FATORES DE RISCO 19

Riscos variados associados aos Ativos 19
Riscos de liquidez 19
Riscos relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos 19
Risco relacionado à ausência de regulação específica para o FIAGRO 20
Riscos de mercado. Fatores macroeconômicos 20
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação 21
Riscos regulatórios 21
Riscos institucionais 21
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 22
Risco de crédito 22
Risco da Marcação a Mercado 22
Riscos tributários 22
Riscos de alterações nas práticas contábeis 23
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas 23
Risco jurídico 23
Risco de decisões judiciais desfavoráveis 23
Riscos de prazo 24
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários 24
Risco de potencial conflito de interesse 24
Risco de investimento pelo Fundo em Ativos em situação de Potencial Conflito de Interesses 24
Risco do Investimento nos Ativos Financeiros 24
Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo 25
Não existência de garantia de eliminação de riscos 25
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos-Alvo 25
Risco Regulatório 25
Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios dos CRA 26
Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização 26
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA 26
Risco de execução das garantias atreladas aos CRA 27
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta 27
Informações contidas neste Prospecto 27
Riscos relacionados ao Desenvolvimento do Agronegócio 27
Riscos Climáticos 28
Baixa Produtividade 28
Volatilidade de Preço 28
Instabilidade Cambial 28
Riscos Comerciais 28
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor 28
Risco de liquidação antecipada do Fundo 29
Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175 29

Risco de desempenho passado 29
Risco decorrente de alterações no Regulamento 29
Risco de concentração da carteira do Fundo 29
Risco da morosidade da justiça brasileira 30
Risco de disponibilidade de caixa 30
Risco relativo à concentração e pulverização 30
Risco operacional 30
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 30
Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo 30
Risco de governança 31
Risco relativo às novas emissões 31
Risco de restrição na negociação 31
Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos 31
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo 32
Risco de desastres naturais e sinistro 32
Riscos de despesas extraordinárias 32
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido 32
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital 33
Risco de uso de derivativos 33
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta 33
Risco de não concretização da Oferta 33
Risco de falha de liquidação pelos Investidores 34
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 34
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até a autorização da B3 34
Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento 34
Risco de destituição do Gestor e pagamento da Remuneração de Descontinuidade 34
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento 34
Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante 35
Risco de desenquadramento passivo involuntário 35
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo 35
Riscos relacionados ao COVID – 19 35
Demais riscos 35
Informações contidas neste Prospecto 36

5. CRONOGRAMA TENTATIVO 37

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 38
Histórico das negociações 38
Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas 38
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) 38
Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação 38

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 39
Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas 39
Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 39
Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta 39

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 42
Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 42
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada 42
Taxa de Ingresso e Taxa de Saída 42
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo 42
Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 43
Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 43
Regime de distribuição 43

Critério de Colocação da Oferta 44
Procedimento de Alocação 45
Alocação e liquidação da Oferta 46
Período de Distribuição 46
Formas de Subscrição e Integralização 46
Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 47
Admissão à negociação em mercado organizado 47
Formador de Mercado 47
Contrato de Estabilização 47
Requisitos ou exigências mínimas de investimento 47

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 48

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 49
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder 49
Relacionamento do Administrador com o Gestor 49
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente 49
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor 49
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente 49
Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente 49
Relacionamento entre o Administrador, o Gestor e os Ativos do Fundo 50

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 51
Condições Precedentes do Contrato de Distribuição 51
Instituições Participantes da Oferta 53
Demonstrativo dos Custos de Distribuição 53

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 55

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA .. 56
Regulamento do Fundo 56
Demonstrações financeiras e informes 57
Informações do Gestor e Administrador 58

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 59
Declaração de Informações e Esclarecimentos 59
Declaração de Registro do Emissor 61

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES 62
Informações Relevantes do Fundo 62
Base legal 62
Constituição e Registro 62
Objetivo e Política de Investimento 62
Administração, controladoria, escrituração e custódia 62
Gestão da carteira do Fundo 63
Vedações ao Administrador 63
Substituição dos Prestadores de Serviços 64
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços 64
Taxa de Administração Global 64
Taxa de Performance 64
Taxas de ingresso ou saída 65
Demonstrações Financeiras e auditoria 65
Assembleia Geral de Cotistas 65
Encargos do Fundo 66
Política de distribuição de resultados, amortização e resgate de Cotas 66
Dissolução, liquidação e amortização parcial de cotas 67
Da publicidade e remessa de documentos 68
Principais fatores de risco relativos ao Fundo 68
Regras de Tributação do Fundo 68
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo 68
Tributação aplicável ao Fundo 70
Breve histórico do Administrador 71
Breve histórico do Gestor 71

ANEXOS **73**

ANEXO A - Instrumento de Constituição do Fundo 75

ANEXO B - Regulamento do Fundo 119

ANEXO C - Declarações de veracidade do Coordenador Líder e do Administrador devidamente assinadas 157

ANEXO D - Estudo de Viabilidade 165

ANEXO E - Informe Anual – Anexo 39 V da Instrução CVM 472 191

ANEXO F – Modelo de Procuração de Conflito de Interesses 219

ANEXO G - Manual de Exercício de Voto 227

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

Administrador	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, 4° andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.
AGE Conflito de Interesses	Significa a assembleia geral de cotistas a ser convocada pelo Administrador, após o encerramento da Oferta, que terá a seguinte ordem do dia: (i) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, aprovar a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de cotas de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade: (i.a) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ou de FIAGRO-Imobiliários: no momento da aquisição de cotas de fundos que não integrem o índice de negociação (IFIX), em oferta pública primária ou secundária, ou em aquisições de cotas em mercado secundário, os fundos devem observar os seguintes requisitos: (a) ter sido adquirido no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários; (b) a política de investimento deve prever a aquisição de Ativos Alvo, nos termos do regulamento do fundo investidor, no rol de ativos elegíveis do fundo investido; e (c) o Fundo deverá aplicar no máximo 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido em Fundos de Investimento Imobiliário ou de FIAGRO-Imobiliários enquadrados em situação de potencial conflito de interesses. (i.b) Cotas de fundos administrados por partes relacionadas ao administrador ou gestor para as necessidades de liquidez (gestão de caixa), no âmbito do artigo 46 da Instrução CVM 472: (a) o Fundo deve ser classificado como "Renda Fixa"; (b) sua cotização deve ser na abertura e liquidação em D0; e (c) possuir taxas de administração inferiores a 0,40% (quarenta centésimos por cento) do patrimônio líquido. (ii) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, aprovar a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de CRI e CRA que tenham sido originados, emitidos, distribuídos, estruturados pelo Gestor, o Administrador, ou que possuam como agente fiduciário o Gestor, o Administrador ou partes relacionadas ao Gestor e ao Administrador, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que no momento da aquisição, os CRI e os CRA cumpram os seguintes critérios de elegibilidade:

	(a) contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; (b) ter sido emitido por companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável; (c) ter sido adquirido no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários; (d) não poderão ter sido emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Gestor ou o Administrador, bem como pessoas a eles ligadas, conforme o caso, detenham participação societária superior a 50% (cinquenta por cento); (e) que a correção monetária, se existente, tenha como base índices específicos (i.e. IGP-M, IPCA, TR, CDI ou INPC); (f) contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo – mas não se limitando a – alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, alienação fiduciária de ativos financeiros, ou outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor, e com prazo máximo de vencimento de 7 (sete) anos; (g) para operações sem a presença de garantia real (*clean*), prazo de vencimento máximo de 05 (cinco) anos; (h) para operações sem Rating ou com Rating inicial, verificando quando da aquisição do CRI/CRA, inferior a "A-" (A menos) ou classificação correspondente, deverão ter, no início da operação, uma razão de dívida e garantia (*loan to value*) não superior a 85% (oitenta e cinco por cento); (i) remuneração equivalente a, no mínimo (i) 120% (cento e vinte por cento) do índice, (ii) índice acrescido de *spread* de 2% a.a. (dois por cento ao ano) ou (iii) taxa pré-fixada de 12% a.a. (doze por cento ao ano); e (i) Fundo deverá aplicar no máximo 60% (sessenta por cento) de seu patrimônio líquido em ativos enquadrados nessa situação. (iii) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, aprovar a contratação do Administrador para realizar investimento em operações compromissadas em títulos públicos federais, em cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa e/ou Fundos de Investimento Referenciados DI (conforme definidos na regulamentação aplicável), com liquidez diária, a qual seja contraparte ou quando tais títulos sejam administrados por ela, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo. Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento. A aquisição de Ativos Conflitados somente será efetivada se e após a aprovação na AGE Conflito de Interesses, observado o quórum regulamentar, desde que atendidos os critérios de elegibilidade dos Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica para cada operação a ser realizada. A aprovação da aquisição dos Ativos Conflitados, objeto de deliberação da AGE Conflito de Interesses, **não se confunde com a aprovação prévia de tais operações**.
ANBIMA	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	O anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3.

Anúncio de Início	O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3.
Assembleia Geral de Cotistas	A Assembleia Geral de Cotistas, que deve observar os termos do item 17 do Regulamento.
Ativos	Os Ativos Alvo, os Ativos Financeiros e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
Ativos Alvo	os CRA, as LCA e os CRI.
Ativos Conflitados	As Cotas Conflitadas, os CRI/CRA Conflitados e os Investimentos Conflitados, quando referidos em conjunto.
Ativos Financeiros	São os seguintes 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 (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
Auditor Independente	A empresa contratada pelo Administrador para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo**,** devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários.
B3	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	O Banco Central do Brasil.
CNPJ	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	O "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas Para Administração de Recursos de Terceiros*", vigente a partir 03 de janeiro de 2022.
Código Civil Brasileiro	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Os atos que caracterizam potencial conflito de interesses, conforme previstos nos Artigos 31-A, § 2º, 34, § 1º e 35, Inciso IX, da Instrução CVM 472, os quais dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 17.1, xi, do Regulamento.
Contrato de Distribuição	O "*Contrato de Distribuição Pública da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário*", celebrado em 14 de setembro de 2023 entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Coordenador Líder, o Distribuidor Contratado, com a interveniência e anuência do Administrador, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta Pública.
Coordenador Líder	A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Cotas	As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotas Conflitadas	São as cotas de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CRA	Certificados de Recebíveis do Agronegócio, desde que obedeçam 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.
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuam lastro ligado a cadeiras produtivas do agronegócio, desde que obedeçam 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.
CRI/CRA Conflitados	os CRI e/ou CRA que tenham sido emitidos, distribuídos, estruturados pelo Gestor, o Administrador, ou que possuam como agente fiduciário o Gestor, o Administrador ou partes relacionadas ao Gestor e ao Administrador.
Custodiante	O Administrador.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas é a primeira Data de Liquidação.
Data de Liquidação	A data na qual será realizada uma liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição celebrados pelos Investidores que tenham subscrito Cotas da Primeira Emissão. Esta liquidação ocorrerá de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta, nos termos da Seção "Cronograma Tentativo", na página 37 deste Prospecto.
DDA	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3.
DI	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *"over extra grupo"*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
Dias Úteis	Para os fins da Oferta, os dias compreendidos entre a segunda e a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional e/ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
Distribuidor Contratado	O Gestor, abaixo qualificado.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no art. 47 da Instrução CVM 472.

Emissão ou Primeira Emissão	A 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo.
Escriturador	O Administrador.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do Anexo C, da Resolução CVM 160. Uma cópia do Estudo de Viabilidade se encontra anexa a este Prospecto.
FIAGRO-Imobiliário	Significam os fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, categoria imobiliário, conforme disposições da Lei nº 8.668/93, da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 39.
FII(s)	Fundos de investimento imobiliário, conforme disposições da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472.
Fundo	O **NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 52.044.477/0001-72.
Gestor	A **NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, 25º andar, sala 2501 A, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 43.758.513/0001-79, autorizada pela CVM para exercer as atividades de gestão de carteira de valores mobiliários.
IGP-M	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Consorciadas	As instituições habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro que aderirem à Oferta por meio de adesão à Carta Convite ou da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado com o Coordenador Líder.
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder, o Distribuidor Contratado e as Instituições Consorciadas, quando referidos em conjunto.
Instrução CVM 472	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII. Instrução CVM 472 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175, e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 472 neste Prospecto a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.
Instrução CVM 555	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe a sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento. Instrução CVM 555 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175, e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 555 neste Prospecto a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável
Instrumento de Constituição	O "*Instrumento Particular de Constituição do Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário*", celebrado pelo Administrador em 31 de agosto de 2023, que aprovou a constituição do Fundo, a realização de sua Primeira Emissão de Cotas, da contratação do Coordenador Líder, bem como seus principais termos e condições, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Instrução CVM 472.

Investidores	Os Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais quando referidos em conjunto. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.
Investidores Profissionais	Significa os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
Investidores Qualificados	Significa os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, aos quais a Oferta é destinada, quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de Investidor Qualificado mediante termo próprio; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores Qualificado. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.
Investimentos Conflitados	Significa a realização de investimentos em operações compromissadas em títulos públicos federais, em cotas de fundos de investimento de Renda Fixa e/ou fundos de investimento Referenciados DI (conforme definidos na regulamentação aplicável), com liquidez diária, a qual seja contraparte o Administrador ou quando tais títulos sejam por ele administrados, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo.
Investimentos Temporários	Significam os investimentos temporários em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, feitos durante o processo de distribuição, nos termos do art. 11, §1º e §2º, da Instrução CVM 472.
IPCA/IBGE	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
IOF/Títulos	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	O Imposto de Renda.
Justa Causa	significa 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 do 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.
LCA	Letras de Crédito do Agronegócio.
LCI	Letras de Crédito Imobiliário.
Lei nº 6.385/76	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispões sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliários.
Lei nº 6.404/76	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
Lei nº 8.245/91	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
Lei nº 8.668/93	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
Lei nº 9.779/99	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que, entre outras disposições, altera a legislação do IR, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário.
Montante Mínimo da Oferta	O montante mínimo de 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas, equivalente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).
Montante Total da Oferta	O montante de 1.000.000 (um milhão) Cotas, equivalente a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
Oferta ou Oferta Pública	A oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo, a ser realizada sob o rito de registro automático previsto no artigo 26 da Resolução CVM 160.
Outros Ativos	Significam: (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; (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 555; 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 substitui-las na regulamentação do FIAGRO.

Partes Relacionadas	Serão consideradas partes relacionadas de uma pessoa: (i) a sociedade controladora ou sob controle comum da pessoa, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da pessoa, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da pessoa, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas acima.
Patrimônio Líquido	Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos a exigibilidades.
Pedido de Subscrição	Significa cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta. O Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) contém as condições de eficácia de sua ordem, (iii) possibilita a identificação dos Investidores da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia do Prospecto. Para os fins da Resolução CVM 160, o Pedido de Subscrição constitui documento de aceitação da Oferta. Nos termos do §3ª do art. 9º da Resolução CVM 160, a utilização do Pedido de Subscrição da oferta não é exigida em relação a Investidores Profissionais, os quais poderão aderir à oferta por meio de ordens investimento.
Período de Distribuição	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer tão logo o Coordenador Líder verifique: (i) o encerramento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta, a critério do Administrador e em comum acordo com o Gestor e com o Coordenador Líder.
Período de Subscrição	Período que se inicia em 29 de setembro de 2023 (inclusive) e encerra em 22 de novembro de 2023 (inclusive), no qual serão recebidos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento.
Pessoas Vinculadas	Significam os investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, qualquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Fundo ou do Gestor; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, ao Administrador, ao Fundo ou ao Gestor; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), o Administrador, o Fundo ou o Gestor, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, Administrador, do Fundo ou do Gestor; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Administrador, pelo Fundo, ou pelo Gestor, ou por pessoas a eles vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores; (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Regime de Distribuição", na página 43 deste Prospecto.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no item 3 do Regulamento.
Preço de Emissão	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Primeira Emissão, de R$ 100,00 (cem reais).
Preço de Integralização	O preço a ser pago pelo investidor quando da subscrição e integralização das Cotas equivalente ao Preço de Emissão.
Procedimento de Alocação	É o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início, para verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento e do atingimento do Montante Mínimo da Oferta.
Procurações de Conflito de Interesse	Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, cujo modelo consta no Anexo F a este Prospecto, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, de forma eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da regulamentação aplicável, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não, bem como se abstenha** com o investimento, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, ao Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada. Não obstante a eventual aprovação das matérias acima na Assembleia Geral de Cotistas, em caso de novas ofertas de Cotas, havendo alteração significativa no número de Cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo haverá a necessidade de ratificação das matérias aprovadas na Assembleia Geral de Cotistas, salvo se o Fundo disponibilizar todas as informações referentes à assembleia que deliberou sobre o conflito de interesses, com destaque, no material da nova oferta e, ainda, se o Fundo tiver, previamente à realização de tal nova oferta, um significativo número de Cotistas e suas Cotas forem negociadas em ambiente de bolsa de valores. A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "*Manual de Exercício de Voto*" anexo a este Prospecto como Anexo G. A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, observado que ela poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de forma eletrônica, **não sendo irrevogável ou irretratável**. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para fundos@vortx.com.br ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida assembleia de conflito de interesse, via sistema disponibilizado pelo Administrador. **RECOMENDA-SE QUE O COTISTA PARTICIPE DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.**
Prospecto	Este "*Prospecto da Distribuição Pública Primária da 1ª (primeira) Emissão do Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário*".

Público-Alvo	Os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão vigente foi aprovada por meio do Instrumento de Constituição. Uma cópia do Regulamento encontra-se anexa a este Prospecto, na página 56.
Remuneração de Descontinuidade	Significa a multa contratual indenizatória, a ser paga em parcela única pelo Fundo ao Gestor, no caso de o Gestor ser destituído sem Justa Causa, em valor equivalente a 24 (vinte e quatro) meses do valor original da Taxa de Gestão devida ao Gestor, nos termos do Regulamento, sendo o valor original, o valor do último mês em que ocorreu o pagamento da Taxa de Gestão devida ao Gestor. 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.
Representantes dos Cotistas	Os representantes dos Cotistas, a serem nomeados em Assembleia Geral de Cotistas, responsáveis por exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do item 18 do Regulamento.
Resolução CVM 11	A Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos clubes de investimento.
Resolução CVM 21	A Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.
Resolução CVM 27	A Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, que dispõe sobre a dispensa da apresentação do boletim de subscrição em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários liquidadas por meio de sistema administrador por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, dispõe sobre a apresentação de documento de aceitação no âmbito de ofertas públicas.
Resolução CVM 30	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
Resolução CVM 35	A Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, que estabelece normas e procedimentos a serem observados na intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários.
Resolução CVM 160	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
Resolução CVM 175	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, e revoga as normas que especifica, a qual entrará em vigor a partir de 2 de outubro de 2023.

RFB	A Receita Federal do Brasil.
Taxa de Administração	O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos do item 13.1 do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração 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 Global	Significa a soma da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão. A Remuneração de Descontinuidade, se devida, será acrescida à Taxa de Gestão devida após a destituição do Gestor sem Justa Causa, passando a compor a Taxa de Administração Global do Fundo.
Taxa de Gestão	Significa a taxa paga ao gestor, pelos serviços de gestão da carteira, que, nos termos do item 13.1.2 do Regulamento do Fundo, será equivalente a 1% a.a. (um por cento ao ano), sobre o patrimônio líquido do Fundo.
Taxa de Performance	Significa a taxa de performance devida ao Gestor a título de participação nos resultados, nos termos do item 13.1.4 do Regulamento, adicionalmente à Taxa de Gestão, a equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 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, 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.
Termo de Adesão ao Regulamento	É o documento que todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá assinar atestando que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito, e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no Fundo.

Breve Descrição da Oferta

As Cotas da Primeira Emissão do Fundo serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição previsto artigo 26, da Resolução CVM 160, e será conduzida de acordo com a Resolução CVM 160, a Instrução CVM 472, a Resolução CVM 39 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder nos termos e condições firmados no Contrato de Distribuição. Para maiores informações, sugere-se a leitura da Seção 11 deste Prospecto.

O Coordenador Líder com a anuência do Fundo, contratou, nos termos do artigo 33 da Resolução CVM 21 e do item 2.3.4 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, o Gestor para, na condição de Distribuidor Contratado, participar da Oferta, o qual concordou em participar da Oferta junto aos Investidores, nos termos do Contrato de Distribuição, deste Prospecto e dos demais documentos da Oferta.

O Coordenador Líder, o Distribuidor Contratado e as demais Instituições Consorciadas, se contratadas, realizarão a distribuição das Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.

A Oferta foi aprovada por meio do Instrumento de Constituição, cujos termos e condições podem ser verificados no Anexo A, na página 75 deste Prospecto. A aprovação da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos do Instrumento de Constituição. O Instrumento de Constituição pode ser acessado por meio do http://www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Fundos de Investimento" e "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado).

A Oferta foi automaticamente registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FAI/PRI/2023/027, em 21 de setembro de 2023, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472, da Resolução CVM 39 e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

CONFORME COMUNICADO AO MERCADO DIVULGADO EM 27 DE OUTUBRO DE 2023, A OFERTA FOI MODIFICADA, NOS TERMOS DO ART. 67, §2º, DA RESOLUÇÃO CVM 160, PARA ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA TENTATIVO.

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

As Cotas da Primeira 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 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 Primeira 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) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa 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 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Observado o disposto abaixo, as Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e obtida a autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação. A partir dessa distribuição, todas as Cotas em circulação se tornarão fungíveis. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

Identificação do público-alvo

A Oferta é direcionada exclusivamente a Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, que se enquadrem no público-alvo do Fundo descrito no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução CVM 11, e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada. Não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país além do Brasil.

Adicionalmente, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Total da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

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

Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da Primeira Emissão ofertadas serão depositadas 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, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3. As Instituições Consorciadas e o Coordenador Líder da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição, sendo o Coordenador Líder responsável pela transmissão à B3 dos Pedidos de Subscrição recebidos pelo Distribuidor Contratado. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O valor nominal unitário de cada Cota da Primeira Emissão é de R$ 100,00 (cem reais).

Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária da primeira emissão de Cotas do Fundo, de, inicialmente, 1.000.000 (um milhão) Cotas, totalizando o montante de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

A Oferta não contará com opção de lote adicional de Cotas, nos termos do artigo 52 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 Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido Montante Mínimo da Oferta, de 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas, equivalente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Quantidade de Cotas a serem Ofertadas

Serão ofertadas, inicialmente, até 1.000.000 (um milhão) Cotas, observada a possibilidade de distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Destinação de Recursos

O Fundo pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, por recomendação do Gestor 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. **Para mais informações sobre a Política de Investimento do Fundo, recomenda-se a leitura do item 3 do Regulamento, disponível na página 56 deste Prospecto.**

Sem prejuízo do disposto acima, conforme indicado no Estudo de Viabilidade, o Gestor 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 identificados pelo Gestor é atualmente composto predominantemente por CRA, de acordo com as seguintes características:

Tipo	Estratégia	Indexador	Taxa Indicativa	Prazo	% PL
Caixa	Liquidez	CDI	0,00%	-	5,00%
CRA 1	Produtor	CDI	4,50%	4 anos	7,31%
CRA 2	Produtor	CDI	5,50%	5 anos	7,31%
CRA 3	Produtor	CDI	5,00%	4,5 anos	7,31%
CRA 4	Revenda	CDI	4,50%	5 anos	7,31%
CRA 5	Revenda	CDI	5,00%	4 anos	7,31%
CRA 6	Revenda	CDI	5,00%	3 anos	7,31%
CRA 7	Revenda	CDI	5,00%	4 anos	7,31%
CRA 8	Agroindústria	CDI	6,00%	5 anos	7,31%
CRA 9	Agroindústria	CDI	5,00%	4,5 anos	7,31%
CRA 10	Agroindústria	CDI	4,50%	4 anos	7,31%
CRA 11	Agroindústria	CDI	4,50%	5 anos	7,31%
CRA 12	Agroindústria	CDI	4,50%	4 anos	7,31%
CRA 13	Agroindústria	CDI	4,50%	5 anos	7,31%

Atualmente, a equipe de gestão do Gestor está em fase de análise e avaliação dos Ativos-Alvo, sem vínculo firmado com a destinação de recursos da Oferta. Assim, a destinação de recursos descrita neste Prospecto e nos documentos da oferta é meramente indicativa, não configurando qualquer compromisso do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Emissão.

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

NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA 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.

No caso da aplicação em Ativos-Alvo em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do §2º do artigo 31-A, do artigo 34 e do inciso "IX" do artigo 35 da Instrução CVM 472, será necessária a aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENVOLVENDO O COORDENADOR LÍDER, O FUNDO, O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR, VEJA A SEÇÃO "ATIVOS CONFLITADOS E PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES" ABAIXO.

Ativos Conflitados e Procuração de Conflito de Interesses

O Gestor, ao buscar as melhores oportunidades para alocação da carteira do Fundo, incluindo os recursos líquidos captados com a Oferta, poderá se deparar com oportunidades de investimento em Ativos Conflitados, cuja aquisição se enquadra na política de investimento do Fundo e se alinha com seus objetivos. Contudo, tendo em vista que a aquisição dos ativos mencionados acima configura situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, da Instrução CVM 472, a aquisição dos referidos Ativos Conflitados pelo Fundo está sujeita à aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

(i) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, aprovar a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de cotas de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:

(i.a) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ou de FIAGRO-Imobiliários: no momento da aquisição de cotas de fundos que não integrem o índice de negociação (IFIX), em oferta pública primária ou secundária, ou em aquisições de cotas em mercado secundário, os fundos devem observar os seguintes requisitos:

(a) ter sido adquirido no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários;

(b) a política de investimento deve prever a aquisição de Ativos Alvo, nos termos do regulamento do fundo investidor, no rol de ativos elegíveis do fundo investido; e

(c) o Fundo deverá aplicar no máximo 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido em Fundos de Investimento Imobiliário ou de FIAGRO-Imobiliários enquadrados em situação de potencial conflito de interesses.

(i.b) Cotas de fundos administrados por partes relacionadas ao administrador ou gestor para as necessidades de liquidez (gestão de caixa), no âmbito do artigo 46 da Instrução CVM 472:

(a) o Fundo deve ser classificado como "Renda Fixa";

(b) sua cotização deve ser na abertura e liquidação em D0; e

(c) possuir taxas de administração inferiores a 0,40% (quarenta centésimos por cento) do patrimônio líquido.

(ii) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, aprovar a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de CRI e CRA que tenham sido originados, emitidos, distribuídos,

estruturados pelo Gestor, o Administrador, ou que possuam como agente fiduciário o Gestor, o Administrador ou partes relacionadas ao Gestor e ao Administrador, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que no momento da aquisição, os CRI e os CRA cumpram os seguintes critérios de elegibilidade:

(a) contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

(b) ter sido emitido por companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável;

(c) ter sido adquirido no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários;

(d) não poderão ter sido emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Gestor ou o Administrador, bem como pessoas a eles ligadas, conforme o caso, detenham participação societária superior a 50% (cinquenta por cento);

(e) que a correção monetária, se existente, tenha como base índices específicos (i.e. IGP-M, IPCA, TR, CDI ou INPC);

(f) contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo – mas não se limitando a – alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, alienação fiduciária de ativos financeiros, ou outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor, e com prazo máximo de vencimento de 7 (sete) anos;

(g) para operações sem a presença de garantia real (*clean*), prazo de vencimento máximo de 05 (cinco) anos;

(h) para operações sem Rating ou com Rating inicial, verificando quando da aquisição do CRI/CRA, inferior a "A-" (A menos) ou classificação correspondente, deverão ter, no início da operação, uma razão de dívida e garantia (*loan to value*) não superior a 85% (oitenta e cinco por cento);

(i) remuneração equivalente a, no mínimo (i) 120% (cento e vinte por cento) do índice, (ii) índice acrescido de *spread* de 2% aa (dois por cento ao ano) ou (iii) taxa pré-fixada de 12% aa (doze por cento ao ano); e

(j) Fundo deverá aplicar no máximo 60% (sessenta por cento) de seu em ativos enquadrados nessa situação;

(iii) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, aprovar a contratação do Administrador para realizar investimento em operações compromissadas em títulos públicos federais, em cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa e/ou Fundos de Investimento Referenciados DI (conforme definidos na regulamentação aplicável), com liquidez diária, a qual seja contraparte ou quando tais títulos sejam administrados por ela, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

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

A aquisição de Ativos Conflitados somente será efetivada se e após a aprovação na AGE Conflito de Interesses, observado o quórum regulamentar, desde que atendidos os critérios de elegibilidade dos Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica para cada operação a ser realizada. A aprovação da aquisição dos Ativos Conflitados, objeto de deliberação da AGE Conflito de Interesses, **não se confunde com a aprovação prévia de tais operações**.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, **serão convidados, mas não obrigados, sob condição suspensiva de que os Investidores se tornem Cotistas**, a outorgarem Procurações de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, conforme minuta de Procuração de Conflito de Interesses a ser disponibilizada em conjunto com os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento, para que os respectivos outorgados possam representar e votar pelos outorgantes na AGE Conflito de Interesses.

Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com a aquisição de Cotas Conflitadas e/ou CRI/CRA Conflitados e/ou com a realização, pelo Fundo, de Investimentos Conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador ou para o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada.

Não obstante a eventual aprovação das matérias acima na Assembleia Geral de Cotistas, em caso de novas ofertas de Cotas, havendo alteração significativa no número de Cotistas ou no Patrimônio Líquido do Fundo haverá a necessidade de ratificação das matérias aprovadas na AGE Conflito de Interesses, salvo se o Fundo disponibilizar todas as informações referentes à AGE Conflito de Interesses, com destaque, no material da nova oferta e, ainda, se o Fundo tiver, previamente à realização de tal nova oferta, um significativo número de Cotistas e suas Cotas forem negociadas em ambiente de bolsa de valores.

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

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da AGE Conflito de Interesses que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de eletrônica, **não sendo irrevogável ou irretratável**. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para o Administrador, por meio do endereço de e-mail fundos@vortx.com.br; ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados, conforme o caso, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, **sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.**

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES, SUGERE-SE A LEITURA DOS ITENS "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO EM ATIVOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" DA SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO.

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 e aos Fatores de Risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

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

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

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO COORDENADOR LÍDER, ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.

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, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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, pelo Gestor, de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma

rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco 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, consequentemente, 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 direcione, 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 consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente 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, consequentemente, 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, o Administrador 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.

Em 28 de agosto de 2023, foi publicada a Medida Provisória nº 1.184, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, que altera, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, o inciso III e o parágrafo único do Art. 3º da Lei nº 11.033, de 2004, para estabelecer que a isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos a Cotista pessoa física somente será aplicável a FIAGRO (i) cujas cotas estejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em algum desses mercados, e (ii) possuam, no mínimo, 500 (quinhentos) cotistas, ao invés de 50 (cinquenta). Na data deste Prospecto, referidas alterações ainda não estão produzindo efeitos. Todavia, caso essas alterações venham a produzir efeitos pela conversão da Medida Provisória nº 1.184 em lei, o Fundo poderá ser impactado e a o retorno do investimento dos Cotistas poderá ser inferior ao inicialmente projetado. Nem o Administrador ou o Gestor serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Riscos 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, 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 tributários

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As regras tributárias aplicáveis aos FIAGRO podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador 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 Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista

que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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 o Administrador 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 o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. 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 AGE 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 do Gestor e/ou do Administrador 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 AGE de 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, consequentemente, a remuneração dos cotistas. Além disso, o Administrador e o Gestor 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 do Administrador, do Gestor, 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 comporão 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 Primeira 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 do Administrador, do Gestor, 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 pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Risco 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 inadimplemento 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 direcione, 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 consequente 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 o Gestor 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 detidos 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 consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o Fundou 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 do Administrador, dos Coordenadores, do Gestor 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, consequentemente, 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 consequente 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, consequentemente, 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 moe das 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, consequentemente, 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, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

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 ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de

não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, 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, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e de uma gestão adequadas, que estarão sujeitas a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, 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 a Instrução CVM 472 será substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), 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 o Administrador, o Gestor 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, consequentemente, 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, o Administrador 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 consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco operacional

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo, o Administrador, o Gestor 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 pelo Gestor do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor 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 do Gestor 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) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver 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. O Gestor 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 comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

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, consequentemente, 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 pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto,

nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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 do Administrador, do Gestor, 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, do Administrador, do Gestor 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 42 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. O Administrador, o Gestor 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 Qualificados na B3, observado que a revenda somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, III, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário, bem como as restrições de negociação, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Risco de destituição do Gestor e pagamento da Remuneração de Descontinuidade

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O Gestor poderá ser destituído com ou sem Justa Causa, nos termos do Regulamento e do Contrato de Gestão. Na hipótese de destituição sem Justa Causa do Gestor, será devida a Remuneração de Descontinuidade, a qual será incorporada à Taxa de Administração e, portanto, debitada como encargo do Fundo. Desta forma, em caso de insatisfação com a prestação de serviços pelo Gestor que não configure uma hipótese de Justa Causa, na hipótese de sua destituição pelo Administrador, o Fundo deverá arcar com a Remuneração de Descontinuidade, o que poderá afetar a rentabilidade das Cotas.

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 do Gestor, 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 do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor 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 ao Administrador, 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 do Administrador e do Gestor, 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.

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

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

Informações contidas neste Prospecto

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas, dentre outras. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

5. CRONOGRAMA TENTATIVO

Segue abaixo cronograma tentativo dos principais eventos da Oferta:

Evento	Etapa	Data prevista (1) (2)
1.	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM, Data de Obtenção do Registro Automático na CVM	21/09/2023
2.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto e da Lâmina	22/09/2023
3.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	25/09/2023
4.	Início do Período de Subscrição	29/09/2023
5.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de modificação da Oferta, reapresentação do Prospecto e da Lâmina e abertura do Prazo de Desistência (3)	27/10/2023
6.	Início do Período de Desistência	30/10/2023
7.	Término do Período de Desistência	07/11/2023
8.	Encerramento do Período de Subscrição	22/11/2023
9.	Procedimento de Alocação	23/11/2023
10.	Data de Liquidação	28/11/2023
11.	Prazo Máximo para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	Até 05/12/2023

(1) As datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, sugere-se a leitura da seção "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 39 deste Prospecto.

(3) CONFORME COMUNICADO AO MERCADO DIVULGADO EM 27 DE OUTUBRO DE 2023, A OFERTA FOI MODIFICADA, NOS TERMOS DO ART. 67, §2º, DA RESOLUÇÃO CVM 160, PARA ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA TENTATIVO.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 39 DESTE PROSPECTO.

Histórico das negociações

Até o presente momento, as Cotas de emissão do Fundo não foram objeto de negociação no mercado secundário.

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

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 Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos Cotistas o direito de preferência, nos termos do Regulamento e da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no subitem (ii) do item 7.1.2 do Regulamento, 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), do Regulamento.

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 seguintes alternativas (i) 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.

Sem prejuízo do disposto acima, por proposta do Administrador, após ouvido o Gestor, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao capital autorizado de Capital Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as disposições do item 7.1.2 do Regulamento.

No âmbito das novas emissões de Cotas do Fundo, 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. 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. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos, desde que aprovada em assembleia geral, não será observado o direito de preferência descrito no inciso (ii) do item 7.1.2 do Regulamento.

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)

Por se tratar da Primeira Emissão de Cotas do Fundo e, consequentemente, não existirem Cotistas neste momento, não ocorrerá diluição.

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

O Preço de Emissão por Cota no valor de R$ 100,00 (cem reais) foi aprovado por meio do Instrumento de Constituição, fixado, conforme orientação do Gestor, de acordo com padrões de mercado para emissões semelhantes, considerando a categoria de fundo e o público-alvo, e será fixo até o encerramento da Oferta.

Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas

Os Investidores que subscreverem as Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Cotas que, até obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e obtida a autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 entre Investidores Qualificados, observadas as restrições abaixo indicadas em relação ao público em geral.

Considerando que a Oferta Pública é destinada a Investidores Qualificados, nos termos do art. 26, VI, "b", da Resolução CVM 160, a revenda das Cotas somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta Pública, nos termos do art. 86, III, da Resolução CVM 160.

Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo. 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 ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores.

Os FIAGRO-Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Ainda, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 19 A 36 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.

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 19 A 36 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.

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

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro automático de Oferta, ou que o fundamentem, a CVM pode:

(i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou

(ii) caso a situação descrita no *caput* acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor.

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

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

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

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

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

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com o Administrador e o Gestor, ou para renúncia à condição da oferta estabelecida pelo ofertante, observado que é obrigatória a comunicação da modificação de que trata este parágrafo à CVM que, mediante requerimento do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto.

Na hipótese de modificação da Oferta, a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, e as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os Investidores que manifestaram sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Pedidos de Subscrição, (i) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas, e (ii) têm conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta) a respeito da modificação efetuada, para que informem à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Os Investidores que revogarem a sua aceitação terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto.

O disposto no parágrafo acima não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, ressalvada determinação específica da CVM, caso entenda que a modificação não melhora a oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliário; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma 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 respectivo registro automático.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes descritas na Seção "Condições relevantes do Contrato de Distribuição", na seção "Contrato de Distribuição", na página 51 deste Prospecto, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a resilição voluntária do Contrato de Distribuição termos da Cláusula 13 do Contrato de Distribuição não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

O Fundo, bem como as Instituições Participantes da Oferta, devem divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos

Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta), para que, na hipótese de suspensão, informem à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta, observado que terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto, (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

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

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

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor ou Cotista, conforme o caso, o cancelamento da Oferta.

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

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

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

Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos do artigo 73 e seguintes da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta, poderão, quando da apresentação dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento, conforme o caso, condicionar a sua adesão à Oferta a que seja distribuída (i) o Montante Total da Oferta; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao do Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor, deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas indicadas nas suas ordens de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso; ou (2) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Subscrição, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição, conforme o caso, em que tenha sido indicada a opção do item (i) acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (ii) acima, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

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

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

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

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Total da Oferta.

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

O Administrador ou Gestor não serão responsáveis por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

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

A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 30, sem estabelecimento de tranches destinadas a grupo de Investidores específico.

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

A realização da Primeira Emissão do Fundo e da presente Oferta de Cotas, bem como seus principais termos e condições, foi aprovada, por meio do Instrumento de Constituição, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Instrução CVM 472, cujo teor pode ser lido no Anexo A a este Prospecto.

Regime de distribuição

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.

O Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

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

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Qualificados, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

(ii) observado o art. 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto aos Investidores Qualificados, sendo certo que as providências constantes dos itens "(c)" e "(d)" deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

(iii) após a obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*);

(iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores Qualificados eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil da sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º da Resolução CVM 160;

(v) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento dos Investidores Qualificados, conforme o caso;

(vi) o Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento, sendo o Coordenador Líder responsável pela transmissão à B3 dos Pedidos de Subscrição recebidos pelo Distribuidor Contratado;

(vii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Qualificados, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá

enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Qualificados, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(viii) os Investidores Qualificados da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

(ix) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;

(x) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores Qualificados da Oferta interessados em subscrever novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Primeira Emissão. Não haverá opção de distribuição de lote adicional ou suplementar de Cotas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da Primeira Emissão.

Critério de Colocação da Oferta

Serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, o disposto na Seção "Procedimento de Alocação" na página 45 deste Prospecto.

A quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor serão informados ao Investidor, até a Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo a integralização das Cotas ser feita de acordo com o disposto no parágrafo abaixo, limitado à quantidade de Cotas prevista no Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas, observado o critério de colocação da Oferta, nos termos previstos nos parágrafos abaixo.

Os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas informado conforme o disposto no parágrafo acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os respectivos Pedidos de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor, o respectivo Pedido de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido realizado.

Até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Pedidos de Subscrição tenham sido realizados, entregará a cada Investidor os recibos de Cotas por ele subscritas, ressalvadas as possibilidades de desistência e de cancelamento previstas na Seção "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 39 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas prevista abaixo.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de (a) verificação de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Total da Oferta, hipótese na qual os Pedidos de Subscrição exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160; (b) não pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas por um Investidor, na Data de Liquidação, conforme previsto acima, e consequente cancelamento automático do respectivo Pedido de Subscrição; e/ou (c) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da oferta.

Caso a quantidade total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores, 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 Pedidos de Subscrição, 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. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, os Pedidos de Subscrição poderão ser atendidos em quantidade inferior à indicada por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas inicialmente desejada. A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta será realizado em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que, a cada etapa, será alocado, a cada Investidor que ainda não tiver o respectivo Pedido de Subscrição integralmente atendido, o menor número de Cotas entre: (a) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Subscrição, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (b) o montante resultante da divisão do total da quantidade de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Subscrição integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo). No caso de um Investidor efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. No âmbito do plano de distribuição, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, tanto do Coordenador Líder quanto do Gestor ou do Administrador, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos Investidores.

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 na B3, observado que a revenda somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, III, da Resolução CVM 160.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários realizados no período, se for o caso, calculados a partir da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, descontados eventuais custos, conforme aplicável**.**

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Total da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início, para verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento, do atingimento do Montante Mínimo da Oferta.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação e Liquidação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Total da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 34 DESTE PROSPECTO.**

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder e no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto na Resolução CVM 160.

Com base nas informações disponibilizadas pela B3 e/ou pelo Escriturador, nos Pedidos de Subscrição e nas ordens de investimento recebidos dos Investidores, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se (a) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (b) houve excesso de demanda, sendo que, diante dessas informações, o Coordenador Líder definirá se haverá a liquidação da Oferta, bem como o seu volume final.

Após o Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo. A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, ocorrendo junto à B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação. As Cotas liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da B3 por meio de seu agente de custódia, sem qualquer obrigação ou responsabilidade por parte do Coordenador Líder ou do Administrador.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do art. 13, da Resolução CVM 160.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão, 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 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 acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários realizados no período, 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.

Período de Distribuição

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer até 5 de dezembro de 2023.

Formas de Subscrição e Integralização

Os Investidores poderão efetuar seus Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento durante o Período de Subscrição indicado no cronograma, de acordo com o Plano de Distribuição e os procedimentos da Oferta.

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA.

A integralização de cada uma das Cotas da Primeira Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas da Primeira Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da Primeira Emissão que subscrever, observados os critérios de colocação da Oferta, à respectiva Instituição Participante da Oferta.

A liquidação das Cotas da Primeira Emissão subscritas durante o Período de Distribuição de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta (nos termos da subseção "Cronograma Indicativo"). Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores ao Coordenador Líder, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura (i) de Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração Global, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito, e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no Fundo, e (ii) do Pedido de Subscrição (a) que é Investidor Qualificado, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, e (b) ter pleno conhecimento de que a Oferta foi registrada sob o rito de registro automático de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, bem como de que a emissão das Cotas não foi precedida de qualquer análise por parte de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

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

Não foi ou será adotado nenhum procedimento de coleta de intenções para precificação das cotas (*bookbuilding*).

Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no "Sistema Puma", por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Formador de Mercado

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado. É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Contrato de Estabilização

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

Requisitos ou exigências mínimas de investimento

Não haverá valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472, da Resolução CVM 39 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Gestor, no Anexo D deste Prospecto.

O Estudo de Viabilidade tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de FIAGRO-Imobiliário. Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado agroindustrial. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor, o Coordenador Líder e o Administrador não se responsabilizam 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 nº 472, da Resolução CVM 160 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.

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

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DO GESTOR.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

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

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

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

O Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

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

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

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

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

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

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

Na data deste prospecto, o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador, o Gestor e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Seção "Ativos Conflitados e Procuração de Conflito de Interesses", o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pelo Gestor, o Administrador ou suas Partes Relacionadas.

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 59 deste Prospecto.

Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

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 o Prospecto, 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 Qualificados, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no Contrato de Distribuição ("Documentos da Oferta");

(iii) obtenção da listagem do Fundo e admissão das 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 automático para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;

(vi) fornecimento pelo Fundo e pelo Gestor, em tempo hábil, 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 do Administrador possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;

(vii) fornecimento pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil, 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 o Administrador 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 pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, 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 do Administrador;

(ix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor, condição fundamental de funcionamento;

(x) obtenção de declaração emitida pelo Administrador, na data de início da distribuição das Cotas, ratificando que todas as informações e declarações relativas ao Fundo e ao Administrador constantes nos Documentos da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xi) 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, pelo Administrador, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas) e pelo Gestor;

(xii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor, do Administrador 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 do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, do Administrador 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, pelo Gestor, pelo Administrador 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 do Gestor, do Administrador 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;

(xiii) 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 Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(xiv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador e do Gestor, 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;

(xv) cumprimento, pelo Fundo e pelo Administrador, 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;

(xvi) cumprimento, pelo Fundo e pelo Administrador, 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;

(xvii) a Oferta deverá atender aos requisitos do "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*", vigente a partir do dia 03 de janeiro de 2022, e do "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para a Distribuição de Produtos de Investimento*", vigente a partir do dia 05 de janeiro de 2022, ambos da ANBIMA, quando aplicável;

(xviii) 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 o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;

(xix) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e pelo Administrador perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão pontualmente adimplidas;

(xx) que os documentos apresentados pelo Fundo e pelo Gestor não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta; e

(xxi) acordo entre o Administrador 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 Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca do Administrador, do Gestor 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 automático será cancelado, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes.

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 resilição 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.

Instituições Participantes da Oferta

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, quais sejam, as Instituições Consorciadas. Não serão contratados outros coordenadores além do Coordenador Líder. Para formalizar a adesão das Instituições Consorciadas ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará, por meio da B3, uma carta-convite às Instituições Consorciadas ("Carta Convite"), sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, as Instituições Consorciadas poderão aderir ao Contrato de Distribuição, mediante assinatura da Carta Convite, nos termos lá descritos. Será permitido, ainda, que o Coordenador Líder convide, diretamente, as Instituições Consorciadas, as quais deverão celebrar o respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição junto ao Coordenador Líder, independentemente da participação da B3.

O Coordenador Líder, com anuência do Fundo, contratou o Gestor para integrar o consórcio de distribuição das Cotas da Oferta, como distribuidor contratado, de acordo com o artigo 33 da Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 21") e do item 2.3.4 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE

Demonstrativo dos Custos de Distribuição

Custo por Cota (em R$)

PREÇO DE EMISSÃO (R$) (1)	CUSTO POR COTA (R$)	% EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DA COTA	VALOR LÍQUIDO DA COTA (R$)
100,00	3,13	3,13%	96,87

Custos da Oferta, de responsabilidade do Fundo

COMISSÕES E DESPESAS (1)	BASE R$(2)(3)	% EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DA COTA	CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA (R$)
Comissão de Coordenação e Estruturação	R$ 500.000,00	0,500%	0,50
Tributos Comissão de Estruturação	R$ 53.403,43	0,053%	0,05
Comissão de Distribuição	R$ 2.000.000,00	2,000%	2,00
Tributos Comissão de Distribuição	R$ 213.613,72	0,214%	0,21
Comissão de Sucess Fee	R$ 25.000,00	0,250%	0,03
Tributos Comissão de Sucess Fee	R$ 2.670,17	0,003%	0,00
Assessores legais	R$ 100.000,00	0,100%	0,10
Taxa de Registro de Emissor B3	R$ 12.354,38	0,012%	0,01

COMISSÕES E DESPESAS [1]	BASE R$[2][3]	% EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DA COTA	CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA (R$)
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	R$ 14.734,30	0,015%	0,01
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	R$ 44.202,96	0,044%	0,04
Taxa de Liquidação B3 (variável)	R$ 35.000,00	0,035%	0,04
Taxa de fiscalização da CVM com Custos	R$ 30.000,00	0,030%	0,03
Taxa ANBIMA	R$ -	0,000%	0,00
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	R$ 100.000,00	0,100%	0,10
Outros Custos	R$ -	0,000%	0,00
TOTAL	R$ 3.130.978,97	3,13%	3,13

(1) Os custos listados deverão ser integralmente suportados pelo Fundo com recursos próprios;

(2) Valores estimados com base na colocação do Montante Total da Oferta, acrescido de tributos;

(3) Valores estimados.

O montante devido às Instituições Consorciadas pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição e Comissão de Sucesso devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Instituições Consorciadas.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA 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

O Fundo pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, por recomendação do Gestor e respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no item 3 do Regulamento, observado o disposto na Seção "Destinação dos Recursos" na página 15 deste Prospecto.

Regulamento do Fundo

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

Na tabela abaixo estão indicados, por referência, as informações mínimas que devem estar presente no Regulamento do Fundo, conforme previsão constante do artigo 15 da Instrução CVM 472:

Informações mínimas do artigo 15 da Instrução CVM nº 472	**Localização no Regulamento**
O objeto do fundo, definindo, com clareza, os segmentos em que atuará e a natureza dos investimentos ou empreendimentos imobiliários que poderão ser realizados;	Item 2
A política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:	Item 3
a) a descrição do objetivo fundamental dos investimentos imobiliários a serem realizados (ganho de capital, obtenção de renda ou ambos), identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas;	Item 3.1
b) a especificação do grau de liberdade que o administrador se reserva no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que fica autorizado a realizar independentemente de prévia autorização dos cotistas;	Item 3.1
c) os ativos que podem compor o patrimônio do fundo e os requisitos de diversificação de investimentos;	Itens 2.1, 3.2 e 3.5
d) a possibilidade de o fundo contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo, caso autorizada no regulamento;	Item 3.5, (ii)
e) a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais; e	Item 3.3
f) localização geográfica das áreas em que o fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, se aplicável.	Item 3.3
O prazo de duração do fundo;	Item 1.1
Taxas de administração e desempenho, se for o caso;	Item 13.1
Taxas de ingresso, ou critérios para sua fixação, se for o caso;	Item 8.1
Número de cotas a serem emitidas e sua divisão em séries, se for o caso;	Item 5.1
Possibilidade ou não de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição;	Item 5.1.1 e 5.1.2
Possibilidade ou não de futuras emissões de cotas e, se for o caso, autorização para a emissão de novas cotas a critério do administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento;	Item 7.1
Critérios para a subscrição de cotas por um mesmo investidor;	Item 6.1.1
Data de encerramento do exercício social;	Item 19.1
Política de distribuição de rendimentos e resultados;	Item 9
Qualificação do administrador;	Item 1.1.2
Obrigações e responsabilidades do administrador, em especial quanto àquelas previstas no art. 32 e seguintes, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo;	Item 11.1
Critérios para a remuneração do administrador;	Item 13.1

Informações mínimas do artigo 15 da Instrução CVM nº 472	Localização no Regulamento
Modo de convocação, competência, quórum de instalação e de deliberação da assembleia geral, assim como as formas de representação dos cotistas;	Item 17
Modo e as condições de dissolução e liquidação do fundo, inclusive no tocante à forma de partilha do patrimônio entre os cotistas e à amortização programada das cotas, se for o caso;	Item 20
Percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as consequências tributárias;	Item 6.2, (i)
Prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, se for o caso;	Item 7.1.3
Descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas;	Item 6.2.1
Exercício do direito de voto em participações societárias do fundo;	Item 11.1.1 e 11.1.2
Regras e prazos para chamadas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento;	Item 7.1.2, (v)
A contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo, se for o caso; e	N/A
Número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no art. 25, § 2º, da Instrução CVM 472.	Item 18.1

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no item 10.1 do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

O Regulamento consta, ainda, do Anexo B deste Prospecto.

Demonstrações financeiras e informes

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. As informações referentes à situação financeira do Fundo, incluindo as demonstrações financeiras, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Instrução CVM 472, serão incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- CVM:

www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Fundos de Investimento" e "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

- Fundo:

https://vortx.com.br/investidor/fundos-investimento (neste website, localizar "Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário", selecionar, clicar em "Documentos", "Informes Periódicos", "Informe Mensal", "Informe Trimestral", ou "Informe Anual" e efetuar o download).

Caso, ao longo do período de distribuição das Cotas da Primeira Emissão, haja divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas nos termos da regulamentação aplicável, tais informações se encontrarão disponíveis para consulta nos websites acima e serão incorporadas por referência a este Prospecto. O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida, nos canais acima indicados.

Informações do Gestor e Administrador

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

- CVM:

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

- Administrador:

https://vortx.com.br/ri (neste website, clicar no documento desejado e efetuar o download).

- Gestor:

https://nexgestao.com.br/fundos/ (neste website, clicar no documento desejado e efetuar o download).

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

Administrador	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo – SP A/C: Funds Trust Tel.: 3030-7177 E-mails: fundos@vortx.com.br *Website:* https://vortx.com.br/
Coordenador Líder	**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar CEP 01451-000, São Paulo – SP A/C: Luis Gustavo Pereira / Raíza S.T. Ikeda Telefone: (11) 3576-6970 E-mail: mercadodecapitais@guide.com.br / juridico@guide.com.br / lpereira@guide.com.br *Website*: https://www.guide.com.br/
Gestor e Distribuidor Contratado	**NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, 25º andar, sala 2501 A, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP 74810-100 , Goiânia – GO A/C: Lincoln Guabajara Silva Santos e Andreia Monize Ceretta Telefone: (62) 3602-1731 E-mail: lincoln.guabajara@nexgestao.com.br andreia.ceretta@nexgestao.com.br ou ri@nexgestao.com.br *Website*: https://nexgestao.com.br/
Escriturador	O Administrador, qualificado acima.
Assessor legal da Oferta	**FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS** Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia CEP 04552-040, São Paulo – SP A/C: Cristiano Leite / Fernanda Amaral / Lucas Peres Telefone: (11) 3728-8100 Fax: (11) 3728-8101 E-mail: cristiano@freitasleite.com.br / famaral@freitasleite.com.br/ lperes@freitasleite.com.br *Website*: www.freitasleite.com.br
Auditor Independente do Fundo	Na data deste Prospecto, o Fundo ainda não contratou Auditor Independente, tendo em vista que ainda não encerrou seu primeiro exercício social.

Declaração de Informações e Esclarecimentos

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e websites indicados abaixo. As versões eletrônicas do Regulamento, do Prospecto, do Instrumento de Constituição e demais documentos da Oferta podem ser obtidas por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas:

Administrador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo – SP
A/C: Funds Trust
Tel.: 3030-7177
E-mails: fundos@vortx.com.br
Website: https://vortx.com.br/

Para acesso ao Prospecto, consulte a página do Fundo no endereço: https://vortx.com.br/investidor/fundos-investimento, localizar "Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário", clicar em "Documentos" e localizar o Prospecto.

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000
A/C: Luis Gustavo Pereira / Marcos A. do Carmo / Raíza S.T. Ikeda
Telefone: (11) 3576-6970
E-mail: mercadodecapitais@guide.com.br / juridico@guide.com.br / lpereira@guide.com.br
Website: https://guide.com.br/

Para acesso ao Prospecto e demais documentos da Oferta, consulte: https://guide.com.br/ neste website, na aba superior, selecionar "Investimentos", depois selecionar "Outros Investimentos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fiagro", selecionar "Em andamento", localizar "Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário" e clicar em "+", localizar e clicar em "Prospecto".

Gestor

NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Deputado Jamel Cecílio, Nº 2929, 25º Andar, Sala 2501 A, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.810-100, Goiânia – GO
A/C: Lincoln Guabajara Silva Santos
Telefone: (62) 3602-1731
E-mail: lincoln.guabajara@nexgestao.com.br / ri@nexgestao.com.br
Website: https://nexgestao.com.br/

Para acesso ao Prospecto, consulte: https://nexgestao.com.br/fundos/. Em seguida, clicar em "Prospecto".

CVM

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º
ao 34º andares
CEP 20050-901 – Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: http://www.cvm.gov.br

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

https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160" (canto esquerdo), preencher o campo "Emissor" com "Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, localizar o "Prospecto" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Fundos.NET

http://www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Fundos de Investimento" e "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.NET e, então, localizar o "Prospecto" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

B3

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

Website: https://www.b3.com.br (neste *website*, acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário – 1ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto").

Declaração de Registro do Emissor

O Administrador declara que o registro do Fundo junto à CVM se encontra devidamente atualizado.

A DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DO FUNDO SE ENCONTRA ATUALIZADO E AS DECLARAÇÕES DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER E DO ADMINISTRADOR PREVISTAS NO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO 160 ENCONTRAM-SE NO ANEXO C

Informações Relevantes do Fundo

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 20, deste Prospecto.

Constituição e Registro

A constituição do Fundo foi aprovada mediante deliberação por ato particular do Administrador, em 31 de agosto de 2023. O Fundo obteve seu registro automático de funcionamento na CVM em 1º de setembro de 2023, sob o nº 0323109.

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, o Administrador, conforme recomendação e orientação do Gestor, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo, competindo-lhe, conforme orientações recebidas pelo Gestor, 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 do Gestor. 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.

Administração, controladoria, escrituração e custódia

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, a qual também prestará os serviços atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários. Os serviços de escrituração das Cotas do Fundo são prestados pelo Administrador, acima qualificado, credenciado e autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de valores mobiliários. Mais informações sobre o Administrador, inclusive seu histórico, podem ser acessadas no formulário de referência do Administrador disponível nos canais indicados na Seção "Informações do Gestor e Administrado" da Seção "Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto por Referência", na página 56 deste Prospecto.

O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes do Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme orientações do Gestor. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Nos termos do art. 30 da Instrução CVM 472, são obrigações do Administrador: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao fundo; (v) transigir; (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e (viii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

Caberá ao Administrador o exercício das atividades descritas no item 11 do Regulamento, quais sejam: (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento; (ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas nos artigos 7º, da Lei nº 8.668/93, 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 c; (c) não compõem a lista de bens e direitos do c, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do c; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do c, 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 no Regulamento; (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (xi) observar as disposições constantes no 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.

Gestão da carteira do Fundo

A carteira do Fundo é gerida pela **NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 20.315, de 07 de novembro de 2022, que deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas. O Gestor será a responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe orientar o Administrador nas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimentos.

Mais informações sobre o Gestor podem ser encontradas na Seção "A Nex Gestão de Recursos Ltda." do Estudo de Viabilidade, disponível neste Prospecto, bem como acessadas no formulário de referência do Gestor disponível nos canais indicados na Seção "Informações do Gestor e Administrado" da Seção "Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto por Referência", na página 56 deste Prospecto.

Vedações ao Administrador

O Administrador e o Gestor, no que for aplicável, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos do Fundo praticar os atos descritos no item 12 do Regulamento, entre os quais (i) receber depósito em sua conta corrente; (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas 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 recursos captados no País; (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo; (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada potencial conflito de interesses, conforme previsto nos Artigos 31-A, §2º, 34, §1º e 35, IX, da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Administrador ou o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do

patrimônio do Fundo, ou entre o Fundo e o representante de Cotistas; (x) constituir ônus reais sobre os imóveis 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.

Substituição dos Prestadores de Serviços

O Administrador, o Gestor e os demais prestadores de serviços do Fundo serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, 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.

Na hipótese o Gestor ser destituído sem Justa Causa, 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, 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 do Regulamento, sendo o valor original, o valor do último mês em que ocorreu o pagamento da Taxa de Gestão devida ao Gestor. 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.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração Global

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.

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.

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. O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Na hipótese o Gestor ser destituído sem Justa Causa, 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, 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 do Regulamento, sendo o valor original, o valor do último mês em que ocorreu o pagamento da Taxa de Gestão devida ao Gestor. 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.

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 da seguinte forma:

VT Performance = 0,20 x [(Resultados) – (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 = {[(Valor da Cota) + (Rendimentos)] / (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.

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.

Taxas de ingresso ou saída

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. Não há previsão de taxa de saída no Regulamento.

Demonstrações Financeiras e auditoria

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 30 de junho de cada ano. O Administrador contratará o Auditor Independente, empresa 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 do Administrador. Maiores Informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no item 19 do Regulamento.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias: (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (ii) alteração do Regulamento; (iii) destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor; (iv) emissão de novas cotas, salvo caso o 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 no Regulamento; (vii) salvo quando diversamente previsto no 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., observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM 472.

Encargos do Fundo

Constituem encargos e despesas do Fundo: (i) a Taxa de Administração Global e a Taxa de Performance; (ii) taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente; (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição; (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio; (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta; (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472; (ix) - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xii) honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) representante(s) dos Cotistas

Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Política de distribuição de resultados, amortização e resgate de Cotas

Sem prejuízo do disposto no item 9.1.1 do Regulamento 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 Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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 8.668/93, 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.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior 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.

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 nos parágrafos acima.

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.

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

Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no 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 Prospecto, será considerado "Dia Útil" qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e/ou (ii) aqueles sem expediente na B3.

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.

Mais informações sobre distribuição de resultados, amortização e resgate de Cotas estão descritas no item 9 do Regulamento.

Dissolução, liquidação e amortização parcial de cotas

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

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.

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.

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

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

(i) no prazo de 15 (quinze) dias:

(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.

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.

Os recursos excedentes ficarão aplicados em Ativos Financeiros de liquidez, conforme permitido pela Instrução CVM 472, até que as amortizações das cotas sejam realizadas.

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.

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.

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.

Maiores informações sobre as regras de liquidação do Fundo podem ser encontradas no item 20 do Regulamento.

Da publicidade e remessa de documentos

As informações sobre a política de divulgação de informações do Fundo podem ser encontradas no item 15 do Regulamento.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 13 da Resolução CVM 160. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados na seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas", neste Prospecto, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e deste Prospecto por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 lá descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas.

Principais fatores de risco relativos ao Fundo

Os principais fatores de risco relativos ao Fundo são: (i) **Riscos variados associados aos Ativos**, detalhado na página 19 deste Prospecto; (ii) **Riscos de liquidez**, detalhado na página 19 deste Prospecto; (iii) **Riscos relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**, detalhado na página 19 deste Prospecto, (iv) **Risco relacionado à ausência de regulação específica para o FIAGRO**, detalhado na página 20 deste Prospecto; e (v) **Riscos de mercado. Fatores macroeconômicos**, detalhado na página 20 deste Prospecto. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 (disponível neste Prospecto), devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento. Sugere-se, ainda, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 19 a 36 deste Prospecto.

Regras de Tributação do Fundo

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

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, 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 Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

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 XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, 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. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(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 dos artigos 20-C e 20-D da Lei nº 8.668/1993, 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 sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**"), que, sob a sistemática não cumulativa, incide 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 ao PIS e à COFINS pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo dessas contribuições.

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 único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, 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) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

Em 28 de agosto de 2023, foi publicada a Medida Provisória nº 1.184, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, que altera, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, o inciso III e o parágrafo único do Art. 3º da Lei nº 11.033, de 2004, para estabelecer que a isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos a Cotista pessoa física somente será aplicável a FIAGRO (i) cujas cotas estejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em algum desses mercados,

e (ii) possuam, no mínimo, 500 (quinhentos) cotistas, ao invés de 50 (cinquenta). Na data deste Prospecto, referidas alterações ainda não estão produzindo efeitos. Todavia, caso essas alterações venham a produzir efeitos pela conversão da Medida Provisória nº 1.184 em lei, o Fundo poderá ser impactado e a o retorno do investimento dos Cotistas poderá ser inferior ao inicialmente projetado. Nem o Administrador ou o Gestor serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

(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 operações realizadas em bolsa de valores). Além disso, os Cotistas Residentes no Exterior que sejam pessoas físicas podem se beneficiar da isenção sobre os rendimentos distribuídos do fundo, ainda que residente em país com tributação favorecida, desde que atendidos os requisitos legais dessa isenção). 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 preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados. 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 do Administrador 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.

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

Breve histórico do Administrador

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 260 fundos e 42 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 o gestor 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 do Gestor

CONECTAMOS A FARIA LIMA COM O CAMPO.

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 localizada no centro dos principais cinturões produtivos do agronegócio brasileiro. Nossa gestão, através de governança e diligência, busca otimizar os retornos aos investidores. Objetivamos uma gestão eficiente nos segmentos do agronegócio, crédito e imobiliário.

Nossos diferenciais:

1. Gestora com localização próxima dos principais polos produtivos (GO, MT, MS, TO, SP) do agronegócio brasileiro;
2. Equipe com experiência no mercado financeiro e no agronegócio;
3. Vínculos e familiaridade com os desafios da base do agronegócio, que é o produtor rural, o que também favorece a compreensão dos desafios de toda cadeira produtiva;
4. Monitoramento mais próximo e intenso.
5. A gestora oferece soluções de investimento ágeis, inovadoras, e alinhadas com as especificidades do setor, o que permite proporcionar aos investidores uma maior proximidade ao agronegócio.

Nossas pessoas chave:

LINCOLN GUABAJARA

GESTOR E ANALISTA DE CRÉDITO

Lincoln Guabajara - Gestor e Analista de Crédito - Economista formado pela UnB, com MBA em Finanças pelo Ibmec. Carreira de mais de 12 anos dedicada à Gestão de Investimentos, com trajetória profissional em relevantes fundos de pensão, como Funcef, Sistel, BB Previdência e J&J Prev. Possui a certificação CGA, Anbima.

MATHEUS LOUSA

HEAD DE CRÉDITO AGRO

Formado em Administração pela FGV/EAESP e com MBA em agronegócios pela USP-ESALQ. Atuou por 5 anos com Tesouraria, Crédito e Operações Financeiras em multinacionais do Agronegócio. Com passagens pelo setor de fertilizantes (Eurochem Fertilizantes Tocantins) e trading de grãos (Agrex). Em 2022 integrou-se à NEX, como Head de Crédito e Commodities.

ANDREIA CERETTA

RELAÇÕES COM INVESTIMENTOS

Carreira de mais de 11 anos na Análise de Crédito e em Tesouraria da AGREX do Brasil, empresa que é Subsidiária da Mitsubishi Corporation, e tem foco em ofertar soluções para o produtor rural.

LARA MACHADO

DIRETORA DE COMPLIANCE, RISCOS E PLDFT

Bacharel em direito pela Universidade Federal de Goiás, pós graduada em Direito Público, advogada membro da Comissão Especial de Compliance da OAB Goiás, profissional certificada CPA-20 pela ANBIMA. Atuação na estruturação e implantação de programas de Compliance, Códigos de Condutas e demais Políticas Internas, com foco no atendimento regulatório para gestoras de recursos de terceiros e fundos de investimento. Certificação CPC-F pela LEC

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

nex GESTÃO DE RECURSOS

ANEXO A	Instrumento de Constituição do Fundo
ANEXO B	Regulamento do Fundo
ANEXO C	Declarações de veracidade do Coordenador Líder e do Administrador devidamente assinadas
ANEXO D	Estudo de Viabilidade
ANEXO E	Informe Anual - Anexo 39 V da Instrução CVM 472
ANEXO F	Modelo de Procuração de Conflito de Interesses
ANEXO G	Manual de Exercício de Voto

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

nex GESTÃO DE RECURSOS

ANEXO A

Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora, **RESOLVE**:

(i) constituir um "fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio", categoria imobiliário ("FIAGRO-Imobiliário"), regido pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial pelo artigo 20-A e seguintes da 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 CVM nº 39, de 13 de junho de 2021 ("Resolução CVM 39") e a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), funcionando sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado e com prazo indeterminado de duração;

(ii) determinar que o fundo será denominado "**NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO**" ("FUNDO");

(iii) assumir as funções de administração do FUNDO;

(iv) designar o Sr. Eric Hayashida, brasileiro, engenheiro de produção, casado, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 283.508.828-83, como diretor do Administrador responsável pelas operações do FUNDO, para responder civil e criminalmente pela supervisão e acompanhamento do FUNDO, bem como pela prestação de informações relativas ao FUNDO;

(v) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas ("cotas") do FUNDO para distribuição mediante oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis, com as seguintes características ("Primeira Emissão" e "Primeira Oferta"):

(a) Número da Emissão: a presente emissão de cotas representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO;

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisx.com.br/validate/FTRXH-A542A-V6VNZ-GMKGD

(b) Quantidade: serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) por cota, totalizando o montante de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(c) Série e Classe: série e classe únicas;

(d) Tipo de Oferta: primária;

(e) Público-alvo: as cotas da Primeira Emissão são destinadas a investidores profissionais e investidores qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais" e "Investidores Qualificados", ou, individual e indistintamente, "Investidores");

(f) Distribuição Parcial: nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição das cotas, sendo que a Primeira Oferta em nada será afetada caso não haja a parcial subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Primeira Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Primeira Oferta está 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");

(g) Procedimento e Forma de Distribuição: a Primeira Oferta consistirá na distribuição pública das cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (abaixo definido), sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, observados os termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Primeira Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Primeira Oferta ("Procedimento de Distribuição");

(h) Direitos, Vantagens e Restrições das cotas: cada cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias. As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A titularidade das cotas, bem como a qualidade de cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto ao Escriturador;

(i) Prazo de Colocação: o prazo de distribuição pública das cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação"); e

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certox.com.br/validate/FMXH-A342A-V6VNZ-QMKQD

(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, Nº 2929, 25º Andar, Sala 2501 A, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.810-100, 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 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, nº 3.064, 12º 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. 7º da Lei nº 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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-QFKQD

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
ICP Brasil

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.vortx.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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD
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
ICP Brasil

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisx.com.br/validate/FMXH-A342A-V6VNZ-MKQD

("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 substitui-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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-QFKQD

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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/1-TrixF-A842A-V6VN2-0FKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisx.com.br/validate/FRIXF-A542A-V6VNZ-GMKGD

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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-QFKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-QFKQD
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
ICP Brasil

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certox.com.br/validate/FTPXH-A342A-V6VNZ-QMKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/1-TRXF-A842A-V6VN2-@FKQD

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 10° (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 10° (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 n° 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 5° (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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2@FKQD

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;

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certbox.com.br/validate/FMXH-A342A-V6VNZ-GMKBD

(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.

11. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

11.1. 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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/F1FIXF-A842A-V6VN2@FKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTRXH-A342A-V6VNZ-GMKQD

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;

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/1-TrixF-A842A-V6VN2-@FKQD

(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. (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 5° (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").

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD
OUVIDORIA 0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR
VORTX.COM.BR RUA GILBERTO SABINO, 215, 4° ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP
ICP Brasil

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 5° (quinto) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Pagamento da Performance"), a ser calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,20 x [(Resultados) - (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 = {[(Valor da Cota) + (Rendimentos)] / (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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-QFKQD
OUVIDORIA 0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR
VORTX.COM.BR RUA GILBERTO SABINO, 215, 4° ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP
ICP Brasil

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD
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
ICP Brasil

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, 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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

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;

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

(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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/1-1rIXF-A842A-V6VN2-0FKQD

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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-QFKQD

(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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2@FKGD
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
ICP Brasil

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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-QFKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certbox.com.br/validate/FTRXF-A342A-V6VNZ-GMKBD
OUVIDORIA 0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H À 20H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR
VORTX.COM.BR RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

(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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

(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:

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

(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**.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certbox.com.br/validate/FMXH-A342A-V6VNZ-GMKBD

OUVIDORIA 0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 20H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR
VORTX.COM.BR RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

ICP Brasil

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:

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

(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.

20.4. 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.

20.4.1. Os recursos excedentes ficarão aplicados em Ativos Financeiros de liquidez, conforme permitido pela Instrução CVM 472, até que as amortizações das cotas sejam realizadas.

20.4.2. 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.

20.5. 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.

20.6. 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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2@FKQD

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, consequentemente, 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 direcione, 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 consequentemente afetar negativamente as cotas do **FUNDO** e consequentemente 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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FRIXF-A542A-V6VNZ-MKQD

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, consequentemente, 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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-QFKQD

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.

****

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VNZ-@FKQD

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

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+0l4hs/bRtcLvDtlOuKY= 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 B

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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.vortx.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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD
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
ICP Brasil

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/1-TrixF-A842A-V6VN2-@FKQD
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
ICP Brasil

("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 substitui-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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisx.com.br/validate/FMXH-A542A-V6VNZ-MKQD

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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/1-TrixF-A842A-V6VN2-0FKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2@FKQD
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
ICP Brasil

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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-QFKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certox.com.br/validate/FTPXH-A342A-V6VNZ-MKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.cordox.com.br/validate/TRIXF-A842A-V6VN2-QFKQD

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 10° (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 10° (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 n° 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 5° (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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD
OUVIDORIA 0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR
VORTX.COM.BR RUA GILBERTO SABINO, 215, 4° ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP
ICP Brasil

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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2@FKQD

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;

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certbox.com.br/validate/FMXH-A342A-V6VNZ-GMKQD

(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.

11. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

11.1. 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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/F1HXF-A842A-V6VN2-@FKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

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;

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

(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. (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 5° (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").

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD
OUVIDORIA 0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR
VORTX.COM.BR RUA GILBERTO SABINO, 215, 4° ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP
ICP Brasil

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 5° (quinto) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Pagamento da Performance"), a ser calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,20 x [(Resultados) - (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 = {[(Valor da Cota) + (Rendimentos)] / (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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-QFKQD
OUVIDORIA 0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR
VORTX.COM.BR RUA GILBERTO SABINO, 215, 4° ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP
ICP Brasil

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

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, 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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisx.com.br/validate/FMXH-A342A-V6VNZ-GMKQD

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;

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certox.com.br/validate/FRXH-A342A-V6VNZ-GMKQD
OUVIDORIA 0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 20H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR
VORTX.COM.BR RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

(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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certox.com.br/validate/FRXH-A542A-V6VNZ-GMKQD

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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certox.com.br/validate/FRXH-A342A-V6VNZ-GMKQD

(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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2@FKGD

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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-QFKQD

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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/F1HXF-A842A-V6VN2-QFKQD

(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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-QFKQD

(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:

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

(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**.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certox.com.br/validate/FRXF-A342A-V6VNZ-GFKQD

OUVIDORIA 0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 20H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR

VORTX.COM.BR RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

ICP Brasil

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:

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD

(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.

20.4. 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.

20.4.1. Os recursos excedentes ficarão aplicados em Ativos Financeiros de liquidez, conforme permitido pela Instrução CVM 472, até que as amortizações das cotas sejam realizadas.

20.4.2. 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.

20.5. 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.

20.6. 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.

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2@FKQD

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, consequentemente, 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 direcione, 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 consequentemente afetar negativamente as cotas do **FUNDO** e consequentemente 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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-@FKQD
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
ICP Brasil

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, consequentemente, 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

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-QFKQD

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.

****

Esse documento foi assinado por Diego Prado Gonçalves Ferreira e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VNZ-QFKQD

nex GESTÃO DE RECURSOS

ANEXO C

Declarações de veracidade do Coordenador Líder e do Administrador devidamente assinadas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 65.913.436/0001-17, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas ("Oferta") do **NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio – imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 39.753.295/0001-02 ("Fundo"), administrado pelo **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4o andar, Pinheiros, CEP 05.452-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), declara 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 pelo Administrador, na qualidade de administrador fiduciário e representante do Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira anexo ao prospecto da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 14 de setembro de 2023

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Por: Marcos Brum Amaral
Cargo: Diretor

Por: Luis Gustavo Pereira
Cargo: Procurador

Este documento foi assinado digitalmente por Luis Gustavo Pereira e Marcos Brum Amaral.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código D9F6-13F2-83E3-20E3.

Este documento foi assinado digitalmente por Luis Gustavo Pereira e Marcos Brum Amaral.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código D9F6-13F2-83E3-20E3.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/D9F6-13F2-83E3-20E3 ou vá até o site https://portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: D9F6-13F2-83E3-20E3

Hash do Documento

FCB7005B8A1D5C1874F7694E7404B79E302413A660C8015465473EC0A9B3A7E6

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/09/2023 é(são) :

- Luis Gustavo Pereira - 359.181.578-08 em 15/09/2023 12:04 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Marcos Brum Amaral - 255.972.560-68 em 14/09/2023 15:26 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4o andar, Pinheiros, CEP 05.452-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de administrador fiduciário do **NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio – imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 52.044.477/0001-72 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta") conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), declara que:

(i) o registro do Fundo se encontra atualizado perante a CVM;

(ii) o Fundo está, nesta data, e continuará a estar até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, em conformidade com as obrigações de envio de informações periódicas a ele aplicáveis, nos termos de regulamentação específica; e

(iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 14 de setembro de 2023

Assinado eletronicamente por:
Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli
CPF: 405.325.768-96

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

Esse documento foi assinado por Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli e Marcos Paulo dos Santos Nascimento. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/RUHTQ-TX5SB-R3EP7-BDF2V

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: RUHTQ-TX5SB-R3EP7-BDF2V

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

✔ Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli (CPF 405.325.768-96) em 14/09/2023 16:00 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
162.158.62.208	Lat: 40,747240 Long: -73,942272 Precisão: 16 (metros)

Autenticação	av@vortx.com.br (Verificado)
Login	

xYeFtZohUE5VHVQiL7TX81NWZXI7UKi9L7HP4JrjHq4=

SHA-256

✔ Marcos Paulo dos Santos Nascimento (CPF 230.467.618-99) em 14/09/2023 16:02 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
108.162.210.192	Lat: -23,566895 Long: -46,700860 Precisão: 11 (metros)

Autenticação	mpn@vortx.com.br (Verificado)
Login	

7dQut8OfUsLKg7Qbkf0TcXkE0Hk7Gdz1Qq2Uq6/g3uI=

SHA-256

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

https://assinador.certdox.com.br/validate/RUHTQ-TX5SB-R3EP7-BDF2V

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 D

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

Estudo de viabilidade

NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO

Características gerais do Fundo e da primeira oferta pública de distribuição de suas cotas (“1ª Oferta”).

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

Setembro/2023

Sumário

1. Resumo de Características da 1ª Oferta;
2. Estratégia do Gestor;
3. Breve Histórico do Gestor;
4. Impressões Macroeconômicas do Gestor;
5. Agronegócio;
6. Estratégia do Gestor e Tese de Investimento;
7. Pipeline indicativo
8. Processo de Investimento;
9. Projeções.

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

1. Resumo de Características da 1ª Oferta;

a. Volume da Oferta

R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Será admitida a distribuição parcial, com o volume mínimo de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

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.

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

g. Público Alvo
Investidores Profissionais e Qualificados.

h. Valor Unitário das Cotas
R$ 100,00

i. Coordenador Líder
Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores

j. Administrador
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA

k. Gestor
Nex Gestão de Recursos LTDA

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, 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 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. 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 Fundo foi desenvolvido para aproximar o mercado de capitais do campo, gerando eficiência para o setor e valor para seus cotistas.

O estudo utiliza dados econômicos e financeiros relevantes para construir o ambiente de alocação dos recursos captados na 1ª 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.

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

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 que possuem lastro ligado ao setor de agronegócio e que somem o valor aproximado de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), excetuados os custos da 1ª Oferta.

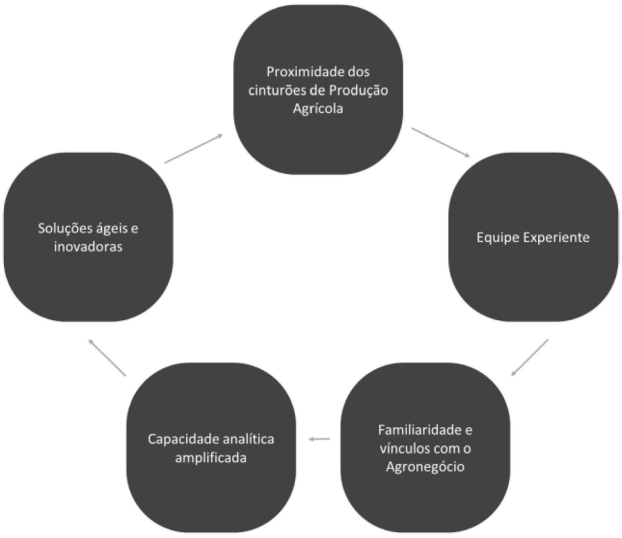
3. Breve Histórico do Gestor

A Nex Gestão de Recursos é uma gestora independente, que busca conectar a "Faria Lima" com o campo, e especializada em oferecer soluções para desafios financeiros regionais, desafios esses que se replicam em escala nacional. Sediada em Goiânia, está localizada no centro dos principais cinturões produtivos do agronegócio brasileiro. Nossa gestão, através de governança e diligência, busca otimizar os retornos aos investidores. Objetivamos uma gestão eficiente nos segmentos do agronegócio, crédito e imobiliário.

A equipe de profissionais, com experiência no mercado financeiro e no agronegócio, 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.

O Gestor, com monitoramento mais próximo e intenso, oferece soluções de investimento ágeis, inovadoras, e alinhadas com as especificidades do setor, o que permite proporcionar aos investidores uma busca pela combinação de rendimentos estáveis e ganhos de capital consistentes.

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.

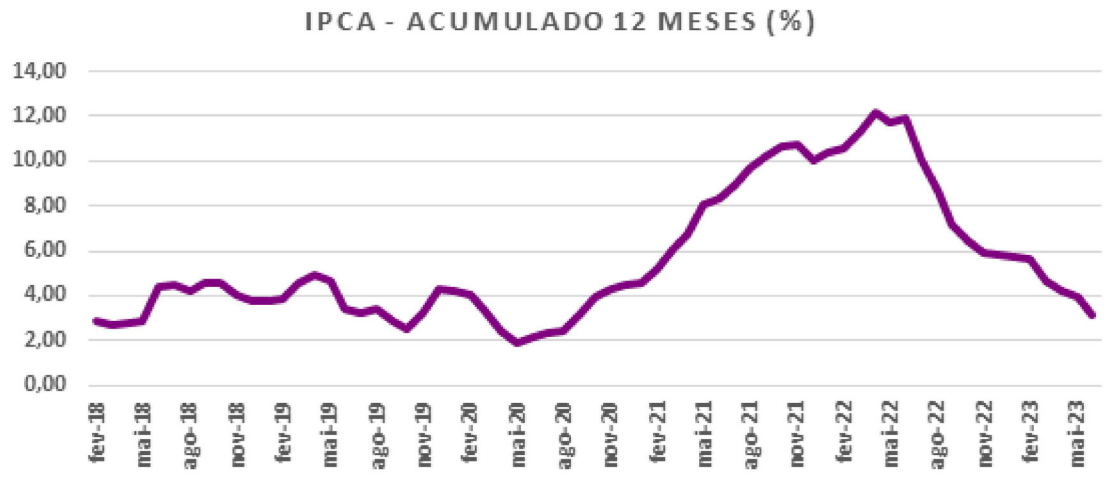


DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

4. Impressões Macroeconômicas do Gestor

O panorama macroeconômico brasileiro apresenta, na visão do Gestor, a partir do início do segundo semestre de 2023, condições favoráveis para um início de um período de equilíbrio estável de indicadores econômicos. Esta percepção já está refletida, de forma comedida, em indicadores e projeções[1], de crescimento econômico e inflação além de curva futura de juro de títulos públicos pré-fixados[2].

Inflação: O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou inflação de 0,12% em Julho/23, ante uma deflação de 0,08% em Junho/23. No ano, a alta acumulada está em 2,99%, enquanto nos últimos 12 meses a variação é de 3,99%[3].



4

Política Monetária: O fato de o Conselho Monetário Nacional decidir pela manutenção da meta de inflação em 3,0%[5], além de transformá-la em objetivo contínuo, podem ser interpretadas como resultados de melhorias no cenário macroeconômico. Na visão do Gestor, o início dos cortes de juros básicos, a Selic, também evidencia que o aperto monetário pode não ser mais necessário, de agora em diante.

Política Fiscal: Na visão do Gestor, há disposição do atual governo em incrementar o gasto público, contudo, há também sinais e evidências de compreensão da necessidade de se buscar o equilíbrio fiscal.

Reforma Tributária: A alteração no sistema de tributos, que impacta diretamente na tributação sobre o consumo de bens e serviços, já aprovada na Câmara dos Deputados e em análise pelo Senado pode destravar entraves para o crescimento. Há estudos que

1 https://www.itau.com.br/media/dam/m/56417d64a9d3479a/original/CenarioMacro_BRASIL_Ago23.pdf

2 Fonte: Nex Gestão de Recursos Ltda. com base em dados da Bloomberg.

3 https://www.itau.com.br/media/dam/m/56417d64a9d3479a/original/CenarioMacro_BRASIL_Ago23.pdf

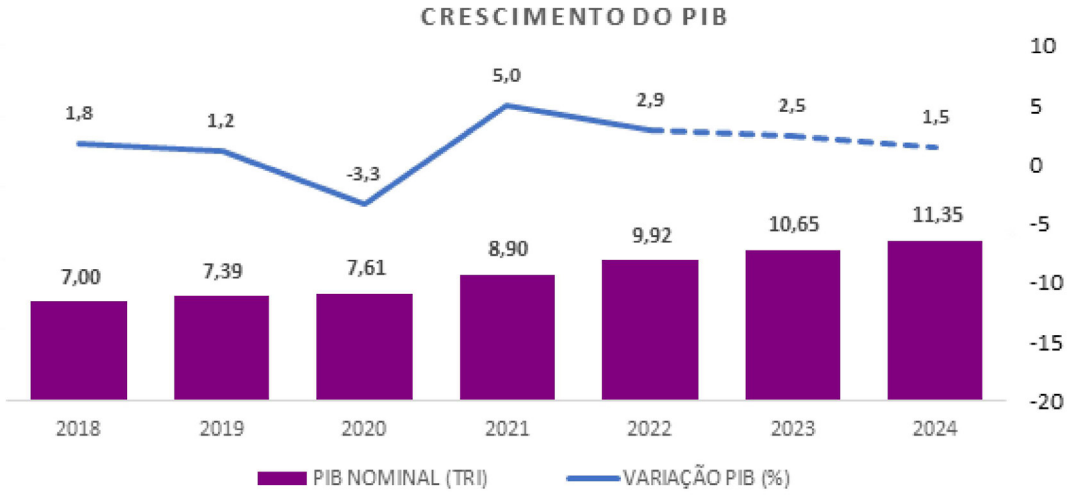
4 https://www.bcb.gov.br/estatisticas/detalhamentoGrafico/graficosestatisticas/precos

5 https://www.itau.com.br/media/dam/m/56417d64a9d3479a/original/CenarioMacro_BRASIL_Ago23.pdf

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

demonstram um possível crescimento de até 2,3 pontos percentuais ao crescimento do PIB Acumulado até 2032[6].

Crescimento: A junção de perspectiva de controle do gasto público, via arcabouço fiscal e a desaceleração dos núcleos de inflação, além da possibilidade de controle inflacionário sem indução de recessão, na visão do Gestor, tem possibilitado cortes mais rápidos e significativos no juro básico. Como resultado, já foram registrados indicadores melhores no mercado de trabalho, como por exemplo de Taxa de Desemprego – fim de ano e nas contas públicas. Diante disso, as projeções de crescimento do PIB já têm sido revisadas para cima[7].



8

Câmbio: A possibilidade de interrupção no ciclo de altas de juros nos EUA, pode resultar, na visão do Gestor, em um enfraquecimento do dólar, o que retroalimenta o equilíbrio dos níveis de preços internos.

- Política Fiscal: Controle de extremos – Arcabouço Fiscal
- Política Monetária: Controle inflacionários com redução do arrocho monetário – Queda da SELIC
- Reforma Tributária: Melhoria na tributação de bens e serviços, destravando crescimento do PIB

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.

6 https://www.itau.com.br/media/dam/m/56417d64a9d3479a/original/CenarioMacro_BRASIL_Ago23.pdf

7 https://www.itau.com.br/media/dam/m/56417d64a9d3479a/original/CenarioMacro_BRASIL_Ago23.pdf

8 Nex Gestão de Recursos Ltda. com base em dados do ITAÚ BBA disponíveis em https://www.itau.com.br/media/dam/m/79c52d41182a60b9/original/Projecoes_de_Longo_Prazo_Itau_BRASIL_ago23.xlsx

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

As informações discutidas acima, são amparadas na tabela 1 abaixo[9]:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Projeção 2023	Projeção 2024
Atividade econômica								
PIB (%)	1,30	1,80	1,20	-3,30	5,00	2,90	2,50	1,50
Desemprego (%) – Dezembro	12,50	12,30	11,70	14,90	11,80	8,50	8,00	8,00
Inflação								
IPCA (%)	2,90	3,70	4,30	4,50	10,10	5,80	4,90	4,30
IGP-M (%)	-0,50	7,50	7,30	23,10	17,80	5,50	-3,80	3,50
Política monetária								
Taxa SELIC (%, dezembro)	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	11,75	9,50
Contas públicas								
Resultado primário (% PIB)	-1,70	-1,50	-0,80	-9,20	0,70	1,30	-1,00	-0,80
Dívida bruta (% PIB)	73,70	75,30	74,40	86,90	78,30	72,90	75,40	78,30
Setor Externo								
BRL/USD (dezembro)	3,31	3,88	4,03	5,19	5,57	5,28	5,00	5,25
BRL/USD (média do ano)	3,19	3,66	3,95	5,16	5,40	5,17	5,00	5,12
Conta corrente (% PIB)	-1,20	-2,90	-3,60	-1,90	-2,80	-2,90	-1,70	-1,50
Balança comercial (USD bn)	56,00	47,00	35,00	50,00	61,00	62,00	70,00	60,00

Fonte: IBGE, FGV, BCB e Itaú BBA

5. Agronegócio

O agronegócio é um setor vital para a economia do Brasil, representando cerca de 24,8% do PIB nacional (2022)[10] além de empregar milhões de pessoas em todo o país, sendo responsável direta e indiretamente por 20,21% dos empregos do país[11]. O Brasil é um dos maiores produtores e exportadores mundiais de diversos produtos agrícolas, como soja, milho, café, carne bovina, suína e de frango, algodão, açúcar e etanol, entre outros[12].

9 Nex Gestão de Recursos Ltda. com base em dados coletados em https://www.itau.com.br/media/dam/m/56417d64a9d3479a/original/CenarioMacro_BRASIL_Ago23.pdf

10 https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx

11 https://www.cepea.esalq.usp.br/br/releases/mercado-de-trabalho-cepea-em-2021-populacao-ocupada-no-agronegocio-atinge-maior-contingente-desde-2016.aspx#:~:text=Desse%20modo%2C%20a%20participa%C3%A7%C3%A3o%20do,18%2C46%20milh%C3%B5es%20de%20pessoas.

12 https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/brasil-e-o-maior-produtor-mundial-e-o-segundo-maior-consumidor-de-cafe
https://agriculture.basf.com/br/pt/conteudos/cultivos-e-sementes/soja/maiores-produtores.html
https://www.embrapa.br/agencia-de-informacao-tecnologica/cultivos/cana/pre-producao/socioeconomia/estatisticas/series-historicas
https://www.canalrural.com.br/radar/brasil-tem-lideranca-mundial-na-producao-de-laranja-e-suco-de-laranja/
https://www.canalrural.com.br/pecuaria/boi/quem-sao-os-10-maiores-produtores-de-carne-bovina-do-mundo/
https://www.embrapa.br/qualidade-da-carne/carne-de-aves

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

- Nas últimas décadas, o Brasil deixou de ser um importador de alimentos para se tornar um grande provedor para o mundo. (Embrapa)
- O desempenho do PIB agregado do agronegócio fez com que o setor alcançasse 24,8% do PIB Brasileiro (2022);
- Nos últimos 8 anos, o agronegócio participa com média acima 22,71% do PIB;
- Brasil é o maior produtor e exportador mundial de Soja, Café, Suco de Laranja, Açúcar. E 2º maior produtor de carne bovida, além de ser o 3º maior produtor de Carne de Frango (Embrapa)

Na visão do Gestor, 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.

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[13].

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[14], o que tem levado o setor a buscar cada vez mais soluções para reduzir o uso de defensivos agrícola, conservar a biodiversidade e proteger os direitos trabalhistas e sociais dos trabalhadores rurais.

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%[15] a produção de alimentos, para atender uma população estimada de aproximadamente 11,9 bilhões de pessoas[16]. 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[17].

13 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

14 https://www.embrapa.br/visao-de-futuro/transformacoes-rapidas-no-consumo-e-na-agregacao-de-valor/sinal-e-tendencia/sustentabilidade-na-agenda-do-consumidor

15 https://www.fao.org/brasil/noticias/detail-events/en/c/901168/hun?inheritRedirect=true#:~:text=Trata%2Dse%20de%20um%20desafio,fornecido%20pelo%20Brasil%5Bii%5D

16 https://news.un.org/pt/story/2022/06/1794212

17 https://www.canalrural.com.br/agricultura/brasil-vai-responder-por-crescimento-producao-alimentos-mundo-afirma-fao-26714/

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

18

A EMBRAPA projeta um aumento de 47% na demanda por alimentos.

19

18 https://news.un.org/pt/story/2022/06/1794212

19 https://www.embrapa.br/busca-de-noticias/-/noticia/37534993/artigo---horizonte-de-2050#:~:text=Outra%20estimativa%20importante%20desse%20estudo,experimentado%20nas%20quatro%20décadas%20anteriores.

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

20

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. A diversificação de produtos e mercados, o uso de tecnologias sustentáveis e a busca por soluções responsáveis são fatores cruciais para o sucesso e a competitividade do setor no futuro. E diante disso, para que o setor continue se desenvolvendo, há necessidade de novas formas de financiamento, uma vez que as atuais não são suficientes.

21

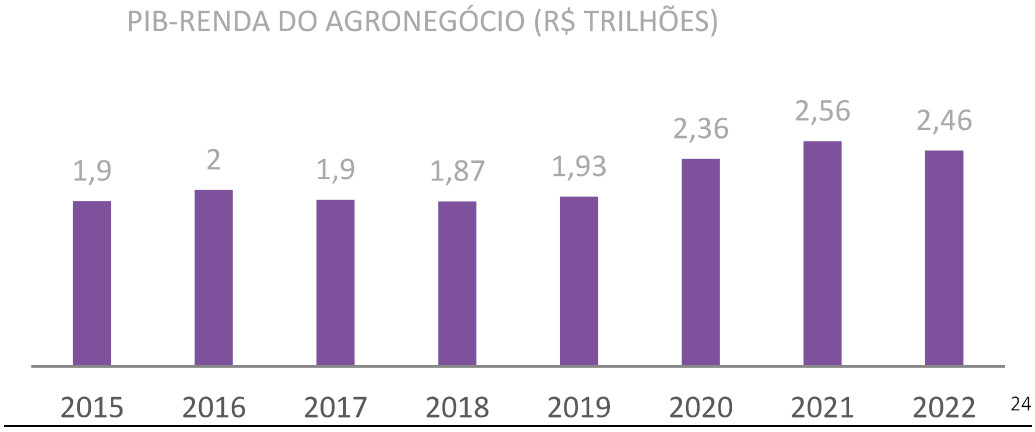
20 https://www.infomoney.com.br/mercados/maior-necessidade-de-recurso-leva-agro-a-boom-de-credito-via-mercado-de-capitais/

21 https://news.un.org/pt/story/2022/06/1794212; https://www.embrapa.br/busca-de-noticias/-/noticia/37534993/artigo---horizonte-de-2050#:~:text=Outra%20estimativa%20importante%20desse%20estudo,experimentado%20nas%20quatro%20décadas%20anteriores; https://www.canalrural.com.br/pecuaria/boi/quem-sao-os-10-maiores-produtores-de-carne-bovina-do-mundo/; https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/brasil-e-o-maior-produtor-mundial-e-o-segundo-maior-consumidor-de-cafe; https://www.infomoney.com.br/mercados/maior-necessidade-de-recurso-leva-agro-a-boom-de-credito-via-mercado-de-capitais/

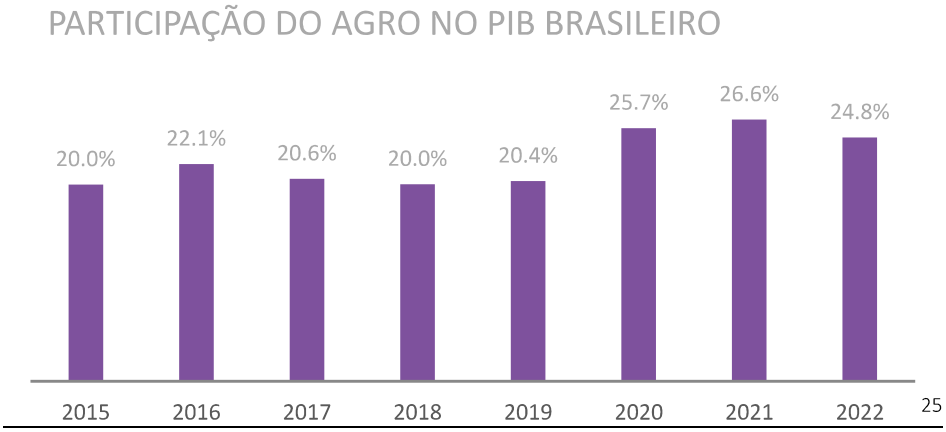
DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

O Ministério da Agricultura estima que a necessidade de financiamento agrícola do Brasil é de 800 bilhões de reais, enquanto os recursos do governamental Plano Safra 2022/23, que inclui crédito subsidiado, somam 340 bilhões de reais[22].

De fato, "não tem dinheiro (do Plano Safra) para todo mundo", disse à Reuters o secretário de Política Agrícola do ministério, Guilherme Soria Bastos, na última semana, acrescentando que o governo fomenta a aproximação do setor com agentes financeiros privados.[23]



24



25

26

Soja	Café	Suco de Laranja	Açúcar	Carne Bovina	Carne de Frango

22 https://www.infomoney.com.br/mercados/maior-necessidade-de-recurso-leva-agro-a-boom-de-credito-via-mercado-de-capitais/

23 https://www.infomoney.com.br/mercados/maior-necessidade-de-recurso-leva-agro-a-boom-de-credito-via-mercado-de-capitais/

24 Nex Gestão de Recursos LTDA com base em dados do CEPEA. https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx

25 Fonte: Nex Gestão de Recursos LTDA com base em dados do CEPEA. https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx

26 Fonte: Nex Gestão de Recursos LTDA com base em dados do USDA https://www.ers.usda.gov/topics/international-markets-u-s-trade/countries-regions/brazil/

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

Produção	Maior Produtor Mundial				2º Maior Produtor Mundial	3º Maior Produtor Mundial
Exportação	Maior Exportador Mundial				2º Maior Exportador Mundial	3º Maior Exportador Mundial
Share Mundial Exportação	56%	30%	77%	36%	32%	24%

6. Estratégia do Gestor e Tese de Investimento

a) Objetivos

O objetivo do FUNDO é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem 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.

Na visão do Gestor, o investimento no Fundo oferece as seguintes vantagens potenciais:

- 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, caso o fundo atenda a regulamentação vigente em termos de quantidade de cotistas e de ambiente de negociação;
- Liquidez: Cotas negociadas em Bolsa. Liquidez no mercado secundário.

O Gestor buscará alocar os recursos do Fundo em ativos de crédito da cadeia produtiva do agronegócio, especificamente em CRA's (Certificados de Recebíveis do Agronegócio), com foco em manutenção de carteira de ativos pulverizada, com vistas à maximização da rentabilidade, contrabalanceada pela pulverização como forma de redução de riscos.

As alocações terão como foco os seguintes setores de atuação:

b) Setores de atuação

A tese de investimentos do Gestor contempla uma segregação de alocação por subsetores do agronegócio, com perspectiva de investimento segregada em três frentes interconexas:

i) Produtor ou Grupo de Produtores Rurais;

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

Toda pessoa física ou jurídica proprietária ou não, que desenvolve, em área urbana ou rural, a atividade agropecuária, pesqueira ou silvicultural, bem como a extração de produtos primários, vegetais ou animais, em caráter permanente ou temporário, diretamente ou por intermédio de prepostos. (Sebrae). Como culturas prioritárias para a análise, temos as listadas abaixo:

- Soja
- Milho
- Cana de Açucar
- Algodão
- Pecuária de Corte

Para ativos de crédito originados por produtores rurais, tem-se como premissa os seguintes indicadores financeiros, como direcionadores da análise de crédito:

- Margem EBITDA > 20%
- Faturamento > R$ 100 milhões
- Dívida Liquida/EBITDA < 3,5x
- Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis/Aval/Penhor de Produto Rural

ii) Agroindústria;

A agroindústria é o ambiente físico equipado e preparado onde um conjunto de atividades relacionadas à transformação de matérias-primas agropecuárias provenientes da agricultura, pecuária, aquicultura ou silvicultura são realizadas de forma sistemática (Ministério da Agricultura e Pecuária).

Para ativos de crédito originados por agroindústrias, tem-se como premissa os seguintes indicadores financeiros, como direcionadores da análise de crédito:

- Margem EBITDA > 8%
- Faturamento > R$ 100 milhões
- Dívida Liquida/EBITDA < 4,0x

iii) Revendas de insumos agrícolas.

Revendas de Insumos Agrícolas são empresas especializadas em fornecer, em atacado ou varejo, insumos para suportar ou complementar a produção agrícola. São exemplos de produtos comercializados, os indicados abaixo:

• Sementes;

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

• Inseticidas, herbicidas e fungicidas;
• Adubos e Fertilizantes;
• Defensivos agrícolas;
• Medicamentos Veterinários.

Para ativos de crédito originados por revendas de insumos, tem-se como premissa os seguintes indicadores financeiros, como direcionadores da análise de crédito:

- Margem EBITDA > 6%;
- Faturamento > R$ 100 milhões;
- Divida Liquida/EBITDA < 3,5x;
- Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis/Aval/Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

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 Certificados de Recebíveis do Agronegócio (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.

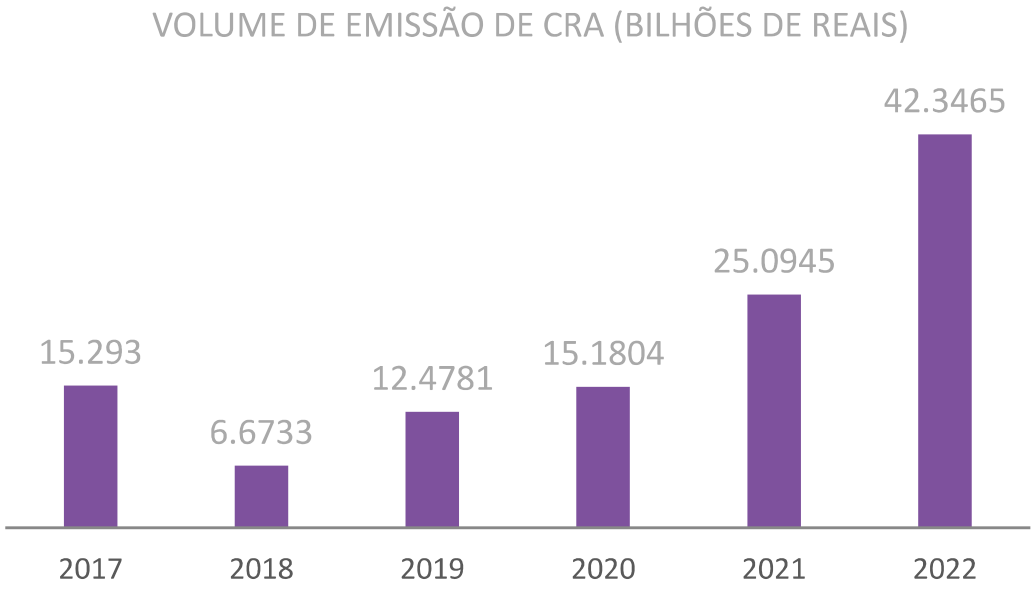
Além da segregação por frentes de alocação, o Fundo se propõe a manter carteira com pulverização de carteira, evitando riscos de concentração de ativos, culturas, segmentos e regiões geográficas.

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.

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

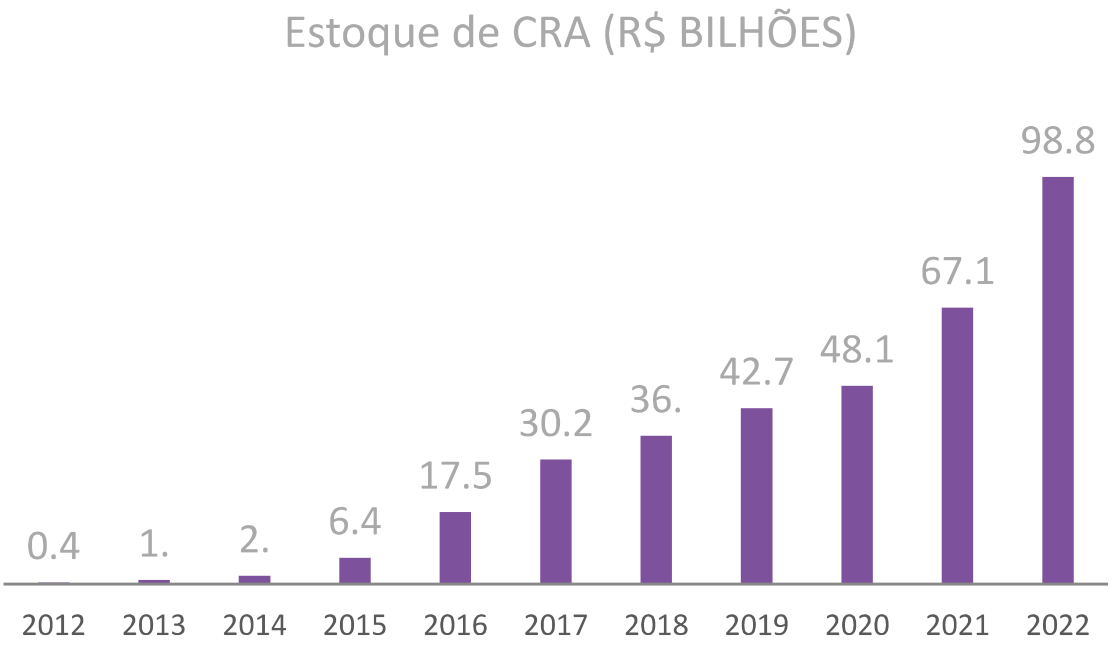
Na visão do Gestor, os CRA serão cada vez mais importantes no financiamento do agronegócio brasileiro. Os gráficos abaixo reforçam esse entendimento, seja pela tendência de aumento de estoque, seja pelo aumento de volume de emissões.



[27]

27 https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/relatorios/mercado-de-capitais/boletim-de-mercado-de capitais/integra.htm#:~:text=As%20debêntures%20no%20mês%20de,18%2C7%20bilhões%20em%20janeiro.

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335



28

29

28 https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/relatorios/mercado-de-capitais/boletim-de-mercado-de capitais/integra.htm#:~:text=As%20debêntures%20no%20mês%20de,18%2C7%20bilhões%20em%20janeiro.

29 https://www.embrapa.br/busca-de-noticias/-/noticia/37534993/artigo---horizonte-de-2050#:~:text=Outra%20estimativa%20importante%20desse%20estudo,experimentado%20nas%20quatro%20décadas%20anteriores.; https://www.canalrural.com.br/pecuaria/boi/quem-sao-os-10-maiores-produtores-de-carne-bovina-do-mundo/; https://agriculture.basf.com/br/pt/conteudos/cultivos-e-sementes/soja/maiores-produtores.html; https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/brasil-e-o-maior-produtor-mundial-e-o-segundo-maior-consumidor-de-cafe; https://www.canalrural.com.br/radar/brasil-tem-lideranca-mundial-na-producao-de-laranja-e-suco-de-laranja/; https://www.embrapa.br/qualidade-da-carne/carne-de-aves; https://www.infomoney.com.br/mercados/maior-necessidade-de-recurso-leva-agro-a-boom-de-credito-via-mercado-de-capitais/

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

30

7. 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 características

30 https://www.embrapa.br/busca-de-noticias/-/noticia/37534993/artigo---horizonte-de-2050#:~:text=Outra%20estimativa%20importante%20desse%20estudo,experimentado%20nas%20quatro%20décadas%20anteriores; https://www.canalrural.com.br/pecuaria/boi/quem-sao-os-10-maiores-produtores-de-carne-bovina-do-mundo/; https://www.embrapa.br/agencia-de-informacao-tecnologica/cultivos/cana/pre-producao/socioeconomia/estatisticas/series-historicas; https://agriculture.basf.com/br/pt/conteudos/cultivos-e-sementes/soja/maiores-produtores.html; https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/brasil-e-o-maior-produtor-mundial-e-o-segundo-maior-consumidor-de-cafe; https://globorural.globo.com/Noticias/Economia/noticia/2022/08/precisando-de-mais-credito-agro-aumenta-procura-pelo-mercado-de-capitais.html; https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/relatorios/mercado-de-capitais/boletim-de-mercado-de-capitais/integra.htm#:~:text=As%20debêntures%20no%20mês%20de,18%2C7%20bilhões%20em%20janeiro.

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

	Estratégia	Indexador	Taxa Indicativa	Prazo	% PL
Caixa	Liquidez	CDI	0,00%	-	5,00%
CRA 1	Produtor	CDI	4,50%	4 anos	7,31%
CRA 2	Produtor	CDI	5,50%	5 anos	7,31%
CRA 3	Produtor	CDI	5,00%	4,5 anos	7,31%
CRA 4	Revenda	CDI	4,50%	5 anos	7,31%
CRA 5	Revenda	CDI	5,00%	4 anos	7,31%
CRA 6	Revenda	CDI	5,00%	3 anos	7,31%
CRA 7	Revenda	CDI	5,00%	4 anos	7,31%
CRA 8	Agroindústria	CDI	6,00%	5 anos	7,31%
CRA 9	Agroindústria	CDI	5,00%	4,5 anos	7,31%
CRA 10	Agroindústria	CDI	4,50%	4 anos	7,31%
CRA 11	Agroindústria	CDI	4,50%	5 anos	7,31%
CRA 12	Agroindústria	CDI	4,50%	4 anos	7,31%
CRA 13	Agroindústria	CDI	4,50%	5 anos	7,31%

8. Processo de Investimento

A estratégia de investimentos seguirá um processo rigoroso de análise, com etapas que visam escolher o investimento mais adequado à Política de Investimentos do Fundo.

A diligência no processo de investimentos é fundamento em análise das estruturas dos ativos que poderão compor a carteira de investimentos dos fundos. A avaliação macroeconômica somada à proximidade da Gestão junto às cadeias produtivas do agronegócio, além da atenção aos critérios regulatórios reforçam a capacidade da Gestora na realização de análise dos ativos, com enfoque no monitoramento de crédito.

i) Prospecção

Na etapa de prospecção de oportunidades de investimento, a Nex Gestão concilia a pesquisa por ativos, para filtro e adequação de ativos que permitam a manutenção do retorno esperado, 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) Avaliação de Crédito e Viabilidade

Os fatores analisados dos investimentos alvos contemplam:

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

- 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 crédito

Após a análise, o investimento é discutido no comitê de investimento 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;

- 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) Controle

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.

9. Projeções

A fim de simular e tornar tangível ao investidor uma previsão de retorno nominal (Dividendos por cota e Dividend Yield), o Gestor montou projeções mensais e anualizadas para os meses de nov/23 a out/24, contidas abaixo nesta seção do Estudo de Viabilidade.

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

Para realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos e dados econômicos hipotéticos delineados pelo Gestor, 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 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**.

9.1 Premissas econômicas

O estudo usou como premissa as projeções da curva DI x Pré (Fonte B3[31])

	30/nov	31/dez	31/jan	29/fev	31/mar	30/abr	31/mai	30/jun	31/jul	31/ago	30/set	31/out
CDI % a.a	12,39	11,97	11,94	11,68	11,44	11,35	11,16	10,96	10,87	10,68	10,61	10,50

[32]

Além dos investimentos em CRA, a Nex Gestão fará a alocação do caixa do Fundo que ainda não estiver investido em CRAs, em ativos de liquidez diária, conforme julgamento de risco-retorno feito pelo Gestor.

9.2 Despesas

a) **Despesas da 1ª Oferta**: Os custos para a 1ª Oferta foram estimados em aproximadamente 3,13% (três inteiros e treze centésimos por cento) do montante total da 1ª Oferta. A tabela 2 abaixo apresenta a estimativa de composição desse custo:

31 https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa na data-base 14/08/2023

32 https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/ data-base: 14/08/2023

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

Custos Oferta IPO	R$	R$ / Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	500.000,00	0,50
Tributos Comissão de Estruturação	53.403,43	0,05
Comissão de Distribuição	2.000.000,00	2,00
Tributos Comissão de Distribuição	213.613,72	0,21
Comissão de Sucess Fee	25.000,00	0,03
Tributos Comissão de Sucess Fee	2.670,17	0,00
Assessores legais	100.000,00	0,10
Taxa de Registro de Emissor B3	12.354,38	0,01
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	14.734,30	0,01
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	44.202,96	0,04
Taxa de Liquidação B3 (variável)	35.000,00	0,04
Taxa de fiscalização da CVM com Custos	30.000,00	0,03
Taxa ANBIMA	0,00	0,00
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	100.000,00	0,10
Outros Custos	0,00	0,00
TOTAL	**3.130.978,97**	**3,13**

b) **Despesas Recorrentes do Fundo:** Os custos recorrentes do Fundo foram estimadas no valor médio de 1,2% a.a. [do Patrimônio Líquido do Fundo], conforme tabela 3 abaixo:

Custos Recorrentes	% em relação ao Valor Total da Oferta
Taxa de Administração	0,160%
Taxa de Gestão	1,000%
Taxa de Performance	20% sobre CDI + 1%
Auditoria - a.a.	0,035%
Outros: Assembleias, Cetip, ...	0,005%
Custo Total	**1,20%**

9.3 Receitas

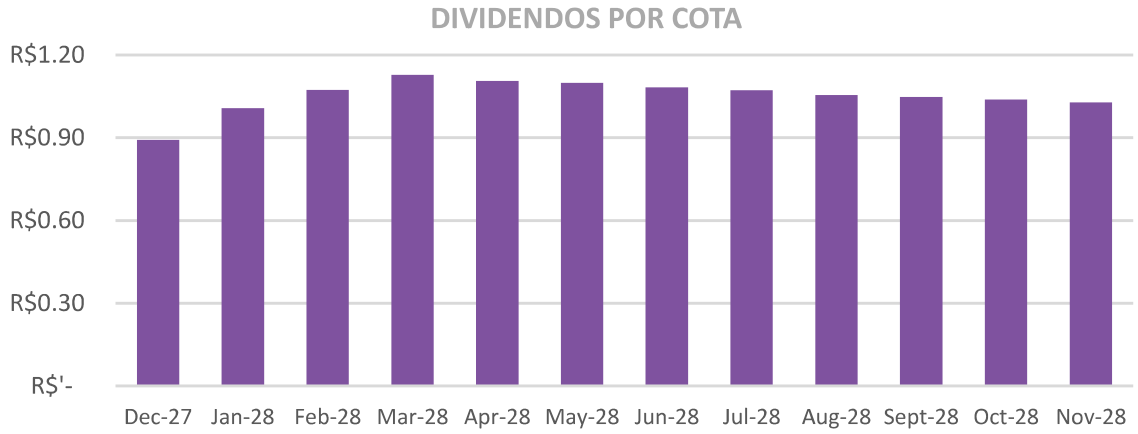
Para estimar as receitas do Fundo, o Gestor considerou a aplicação da carteira conforme pipeline indicativo descrito no item 8 acima.

	Estratégia	Indexador	Taxa Indicativa	Prazo	% PL
Caixa	Liquidez	CDI	0,00%	-	5,00%
CRA 1	Produtor	CDI	4,50%	4 anos	7,31%
CRA 2	Produtor	CDI	5,50%	5 anos	7,31%
CRA 3	Produtor	CDI	5,00%	4,5 anos	7,31%
CRA 4	Revenda	CDI	4,50%	5 anos	7,31%
CRA 5	Revenda	CDI	5,00%	4 anos	7,31%
CRA 6	Revenda	CDI	5,00%	3 anos	7,31%
CRA 7	Revenda	CDI	5,00%	4 anos	7,31%
CRA 8	Agroindústria	CDI	6,00%	5 anos	7,31%
CRA 9	Agroindústria	CDI	5,00%	4,5 anos	7,31%
CRA 10	Agroindústria	CDI	4,50%	4 anos	7,31%
CRA 11	Agroindústria	CDI	4,50%	5 anos	7,31%
CRA 12	Agroindústria	CDI	4,50%	4 anos	7,31%
CRA 13	Agroindústria	CDI	4,50%	5 anos	7,31%

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

9.4 Resultados

Com as premissas acima chegamos a um fluxo de rendimentos médio esperado de R$ 1,06 (um real e seis centavos) por cota no período de 12 meses representado no gráfico abaixo, considerando a captação de 100% (cem por cento) do montante total da 1ª Oferta. Para uma cota de subscrição de R$ 100,00 (cem reais) já após custos de entrada representa um Dividend Yield bruto esperado de 13,73% a.a. (treze inteiros e quarenta e um centésimos por cento).



Fonte: Projeções da Nex Gestão de Recursos Ltda.

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 DESTE 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. 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

DocuSign Envelope ID: 20BA888F-62A9-4F5E-B839-32BCBF17E335

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.

DocuSigned by:
Lincoln Guabajara Silva Santos
Assinado por: LINCOLN GUABAJARA SILVA SANTOS:93384971272
CPF: 93384971272
Papel: Diretor de Gestão
Data/Hora da Assinatura: 14/09/2023 | 15:58:41 BRT
ICP Brasil
E797573CFD0849EDA09BA63FA160E099

nex GESTÃO DE RECURSOS

ANEXO E

Informe Anual - Anexo 39 V da Instrução CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO IMOBILIÁRIO	**CNPJ do Fundo:**	52.044.477/0001-72
Data de Funcionamento:	14/11/2023	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRNEXGCTF002	**Quantidade de cotas emitidas:**	1.000.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Títulos e Valores Mobiliários **Segmento de Atuação:** Outros **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	**CNPJ do Administrador:**	22.610.500/0001-88
Endereço:	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar- Pinheiros- São Paulo- SP- 5425020	**Telefones:**	11 3030-7177
Site:	www.vortx.com.br	**E-mail:**	fundos@vortx.com.br
Competência:	09/2023		

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: -	-../-	-	-
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES	65.913.436/0001-17	Avenida Brig Faria Lima, 3064, Andar 12, JARDIM PAULISTANO, SAO PAULO - SP, 01451-000	(11) 3509-6600
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			
2.	**Investimentos FII**			
2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**			
	Não possui informação apresentada.			
3.	**Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:**			
	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.	**Análise do administrador sobre:**			
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**			
	Não se aplica			
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**			
	Não se aplica			
4.3	**Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**			
	Não se aplica			

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
Não possui informação apresentada.			

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Não se aplica

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

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

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020
www.vortx.com.br

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

Endereço físico: Rua Gilberto Sabino, nº215, 4º Andar, Pinheiros, SP e endereço eletrônico: fundos@vortx.com.br e www.vortx.com.br

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

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 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

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. Remuneração do Administrador

11.1 **Política de remuneração definida em 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 ("Taxa de Administração").

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

12. Governança

12.1 **Representante(s) de cotistas**

Não possui informação apresentada.

12.2 **Diretor Responsável pelo FII**

Nome:	Eric Hayashida	**Idade:**	44
Profissão:	Engenheiro de Produção	**CPF:**	28350882883
E-mail:	eha@vortx.com.br	**Formação acadêmica:**	Superior completo
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	27/04/2022

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram

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

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

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

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

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

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

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

Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortx.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.

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

Depois de as cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las 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.

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.**

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.

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Não se aplica.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

Não se aplica.

Anexos

5. Fatores de Risco

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

FATORES DE RISCO DO NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO

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 no Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos.

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

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

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

Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos-Alvo

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

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outras. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, 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, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e de uma gestão adequadas, que estarão sujeitas a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos 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.

Riscos de mercado. Fatores macroeconômicos

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, consequentemente, 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, o Administrador, 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.

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.

Riscos relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da Carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pelo Gestor, de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

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, consequentemente, 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 direcione, 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 consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso o Cotista.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outras. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, 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, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e de uma gestão adequadas, que estarão sujeitas a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos 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.

Riscos de mercado. Fatores macroeconômicos

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, consequentemente, 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, o Administrador 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

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.

Em 28 de agosto de 2023, foi publicada a Medida Provisória nº 1.184, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, que altera, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, o inciso III e o parágrafo único do Art. 3º da Lei nº 11.033, de 2004, para estabelecer que a isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos a Cotista pessoa física somente será aplicável a FIAGRO (i) cujas cotas estejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em algum desses mercados, e (ii) possuam, no mínimo, 500 (quinhentos) cotistas, ao invés de 50 (cinquenta). Nesta data, referidas alterações ainda não estão produzindo efeitos. Todavia, caso essas alterações venham a produzir efeitos pela conversão da Medida Provisória nº 1.184 em lei, o Fundo poderá ser impactado e a o retorno do investimento dos Cotistas poderá ser inferior ao inicialmente projetado. Nem o Administrador ou o Gestor serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

Tendo em vista que a Instrução CVM 472 será substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), 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.

Riscos regulatórios

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

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Regulamento 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 o Administrador e o Gestor 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

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, 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

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, consequentemente, 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

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, consequentemente, 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

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.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos FIAGRO podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de

que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador 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 Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

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 o Administrador 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

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

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

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.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteia do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas, 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 de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador 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

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 consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Risco operacional

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

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de

mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. 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 pontencial 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

Caso o investimento em Ativos Conflitados e os respectivos critérios de elegibilidade desses investimentos sejam aprovados pelos cotistas em sede da AGE 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 do Gestor e/ou do Administrador 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 AGE de 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, consequentemente, a remuneração dos cotistas. Além disso, o Administrador e o Gestor 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 decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de prospectos 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 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 pelo Gestor do Fundo

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor 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 do Gestor 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

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver 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

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

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.

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor 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.

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico", de política de investimento ampla. O Gestor 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 Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

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

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de

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

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

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 do Administrador, do Gestor, 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

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 comporão 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

Primeira 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.

Risco de desastres naturais e sinistro

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, consequentemente, 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

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

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do 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 pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total 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 pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos-Alvo

O investimento em Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento 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

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.

A importância do Gestor

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

Risco de destituição do Gestor e pagamento da Remuneração de Descontinuidade

O Gestor poderá ser destituído com ou sem Justa Causa, nos termos do Regulamento e do Contrato de Gestão. Na hipótese de destituição sem Justa Causa do Gestor, será devida a Remuneração de Descontinuidade, a qual será incorporada à Taxa de Administração e, portanto, debitada como encargo do Fundo. Desta forma, em caso de insatisfação com a prestação de serviços pelo Gestor que não configure uma hipótese de Justa Causa, na hipótese de sua destituição pelo Administrador, o Fundo deverá arcar com a Remuneração de Descontinuidade, o que poderá afetar a rentabilidade das Cotas.

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

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

Risco de uso de derivativos

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, do Administrador, do Gestor 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 Relacionados ao Mercado e ao Investimento em Securitização de Recebíveis do Agronegócio

Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios dos CRA

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 direcione, 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

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 consequente afetando adversamente as suas Cotas.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA

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 o Gestor 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 detidos 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

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

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o Fundou 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

nex GESTÃO DE RECURSOS

ANEXO F

Modelo de Procuração de Conflito de Interesses

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração, [[*NOME*], [*nacionalidade*], [*profissão*], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº [•]] {*ou*} [[*RAZÃO SOCIAL*], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº [•], representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s]] ("Outorgante"), na qualidade de cotista do **NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 52.044.477/0001-72, regido pela 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 CVM nº 39, de 13 de junho de 2021 ("Resolução CVM 39") e a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Fundo", respectivamente), nomeia e constitui [[*RAZÃO SOCIAL*], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is], como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para representar o Outorgante, enquanto cotista do Fundo e consoante a orientação de voto indicada a seguir, na assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão, ou ainda caso a realização da assembleia seja postergada, suspensa, reaberta ou reconvocada, por quaisquer motivos), a ser convocada após o encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Oferta"), inclusive caso as deliberações da referida assembleia sejam tomadas mediante procedimento de consulta formal, nos termos do Regulamento, cujo objetivo será submeter à deliberação dos cotistas do Fundo a seguinte ordem do dia ("AGE Conflito de Interesses" e "Ordem do Dia"):

(i) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, aprovar a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de cotas de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:

(i.a) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ou de FIAGRO-Imobiliários: no momento da aquisição de cotas de fundos que não integrem o índice de negociação (IFIX), em oferta pública primária ou secundária, ou em aquisições de cotas em mercado secundário, os fundos devem observar os seguintes requisitos:

(a) ter sido adquirido no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários;

(b) a política de investimento deve prever a aquisição de Ativos Alvo, nos termos do regulamento do fundo investidor, no rol de ativos elegíveis do fundo investido; e

(c) o Fundo deverá aplicar no máximo 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido em Fundos de Investimento Imobiliário ou de FIAGRO-Imobiliários enquadrados em situação de potencial conflito de interesses.

(i.b) Cotas de fundos administrados por partes relacionadas ao administrador ou gestor para as necessidades de liquidez (gestão de caixa), no âmbito do artigo 46 da Instrução CVM 472:

(a) o Fundo deve ser classificado como "Renda Fixa";
(b) sua cotização deve ser na abertura e liquidação em D0; e
(c) possuir taxas de administração inferiores a 0,40% (quarenta centésimos por cento) do patrimônio líquido.

(ii) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, aprovar a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de CRI e CRA que tenham sido originados, emitidos, distribuídos, estruturados pelo Gestor, o Administrador, ou que possuam como agente fiduciário o Gestor, o Administrador ou partes relacionadas ao Gestor e ao Administrador, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que no momento da aquisição, os CRI e os CRA cumpram os seguintes critérios de elegibilidade:

(a) contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
(b) ter sido emitido por companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável;
(c) ter sido adquirido no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários;
(d) não poderão ter sido emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Gestor ou o Administrador, bem como pessoas a eles ligadas, conforme o caso, detenham participação societária superior a 50% (cinquenta por cento);
(e) que a correção monetária, se existente, tenha como base índices específicos (i.e. IGP-M, IPCA, TR, CDI ou INPC);
(f) contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo – mas não se limitando a – alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, alienação fiduciária de ativos financeiros, ou outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor, e com prazo máximo de vencimento de 7 (sete) anos;
(g) para operações sem a presença de garantia real (*clean*), prazo de vencimento máximo de 05 (cinco) anos;
(h) para operações sem Rating ou com Rating inicial, verificando quando da aquisição do CRI/CRA, inferior a "A-" (A menos) ou classificação correspondente, deverão ter, no início da operação, uma razão de dívida e garantia (*loan to value*) não superior a 85% (oitenta e cinco por cento);

(i) remuneração equivalente a, no mínimo (i) 120% (cento e vinte por cento) do índice, (ii) índice acrescido de *spread* de 2% aa (dois por cento ao ano) ou (iii) taxa pré-fixada de 12% aa (doze por cento ao ano); e

(j) Fundo deverá aplicar no máximo 60% (sessenta por cento) de seu patrimônio líquido em ativos enquadrados nessa situação;

(iii) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, aprovar a contratação do Administrador para realizar investimento em operações compromissadas em títulos públicos federais, em cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa e/ou Fundos de Investimento Referenciados DI (conforme definidos na regulamentação aplicável), com liquidez diária, a qual seja contraparte ou quando tais títulos sejam administrados por ela, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo.

Em caso de novas ofertas de Cotas, havendo alteração significativa no número de Cotistas ou no Patrimônio Líquido do Fundo haverá a necessidade de ratificação das matérias aprovadas na AGE Conflito de Interesses, salvo se o Fundo disponibilizar todas as informações referentes à AGE Conflito de Interesses, com destaque, no material da nova oferta e, ainda, se o Fundo tiver, previamente à realização de tal nova oferta, um significativo número de Cotistas e suas Cotas forem negociadas em ambiente de bolsa de valores.

Quórum de Aprovação: As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Orientação de Voto: O outorgado deverá votar em nome do outorgante na AGE Conflito de Interesses de acordo com as seguintes orientações de voto. A ausência de manifestação da orientação de voto será considerada como abstenção em relação à respectiva matéria da Ordem do Dia, para fins desta Procuração.

Matéria I da Ordem do Dia:

[ ] Aprovar
[ ] Não Aprovar
[ ] Se abster

Matéria II da Ordem do Dia:

[ ] Aprovar
[ ] Não Aprovar
[ ] Se abster

Matéria III da Ordem do Dia:

[ ] Aprovar
[ ] Não Aprovar
[ ] Se abster

Esta procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, o Gestor, ou parte a eles vinculada. O Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na AGE Conflito de Interesse que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados (conforme definidos no Prospecto).

A validade e eficácia desta procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, (i) ao acesso do Outorgante, previamente à outorga desta procuração, a todos os elementos informativos necessários para exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto, especialmente nas Seções "Destinação dos Recursos", "Ativos Conflitados e Procuração de Conflito de Interesses" e anteriormente à outorga da procuração, e nos demais documentos da Oferta; (ii) à subscrição e integralização das cotas de emissão do Fundo pelo Outorgante, no âmbito da Oferta; e (iii) à efetivação da qualidade do Outorgante como cotista do Fundo.

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES, SUGERE-SE A LEITURA DOS ITENS "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO EM ATIVOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO.

Esta procuração será celebrada de forma **facultativa** pelo Outorgante, no mesmo ato da celebração do Pedido de Subscrição e ordens de investimento.

É assegurado ao Outorgante a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos ativos objeto do conflito de interesses ou das eventuais transações com potencial conflito de interesses, de modo que estará acompanhado da solicitação de manifestação do Outorgante orientação de voto segregada por ativo e/ou transação de potencial conflito de interesses.

O Administrador e o Gestor destacam a importância da participação do Outorgante nas Assembleias Gerais de Cotistas, incluindo a AGE Conflito de Interesse e eventual assembleia que deliberará sobre a ratificação da matéria aprovada na AGE Conflito de Interesse, em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, bem como a possibilidade de aquisição dos Ativos Conflitados, descritos no Prospecto e nesta Procuração.

Enfim, o Outorgante outorga poderes ao Outorgado para praticar todos e quaisquer atos úteis ou necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive constituir procuradores e substabelecer com reserva de iguais os poderes ora outorgados.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

(A) O Outorgante declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do Prospecto e do Manual do Exercício de Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.

(B) A presente Procuração de Conflito de Interesses **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; **(iii)** não é irrevogável e irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário às propostas de aquisição dos Ativos Conflitados; **(v)** será dada por Investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo indeterminado.

(C) A presente procuração é outorgada pelo Outorgante ao Outorgado, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão /ou custódia qualificada dos ativos do Fundo, tampouco é Pessoa Ligada ao Administrador e/ou ao Gestor do Fundo.

(D) A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da AGE Conflito de Interesses que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de eletrônica, **não sendo irrevogável ou irretratável**. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para o Administrador, por meio do endereço de e-mail fundos@vortx.com.br; ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

(E) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do OUTORGADO.

(F) A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da AGE Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Os termos e expressões utilizados em letra maiúscula nessa Procuração, no singular ou no plural, e que não tenham sido aqui especificamente definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento e no Prospecto.

A presente Procuração poderá ser assinada por aceite eletrônico, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada.

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

[nome do Investidor PJ]

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

{ou}

_____

[*nome do Investidor PF*]

nex GESTÃO DE RECURSOS

ANEXO G

Manual de Exercício de Voto

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS CONFLITADOS

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, 4° andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("**Administrador**"), na qualidade de administrador do **NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO** ("**Fundo**"), fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, categoria imobiliário ("**FIAGRO**" e "**FIAGRO-Imobiliário**", respectivamente), com prazo indeterminado, constituído nos termos da 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 CVM nº 39, de 13 de junho de 2021 ("**Resolução CVM 39**") e a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 52.044.477/0001-72, "**Fundo**"), vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral de cotistas a ser realizada nos termos do item 17 do regulamento do Fundo, aprovado por meio do *"Instrumento Particular de Constituição do Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 31 de agosto de 2023* ("**Regulamento**"), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma dos artigos 18, XII, e 34, *caput*, e §2º, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e que terá as características abaixo descritas ("**Assembleia de Conflito de Interesses**").

Definições

Os termos e expressões utilizados em letra maiúscula nessa Procuração, no singular ou no plural, e que não tenham sido aqui especificamente definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento e no Prospecto. As referências à Instrução CVM 472 e à Resolução CVM 39 devem ser interpretadas como referências àquelas normas ou, eventualmente, àquelas que as substituírem.

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da primeira emissão do Fundo ("**Oferta**"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos dos itens 17.2 e 17.3 do Regulamento.

Nos termos do item 17.9 do Regulamento, 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. Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

O Gestor, ao buscar as melhores oportunidades para alocação da carteira do Fundo, incluindo os recursos líquidos captados com a Oferta, poderá se deparar com oportunidades de investimento em Ativos Conflitados, cuja aquisição se enquadra na política de investimento do Fundo e se alinha com seus objetivos. Contudo, tendo em vista que a aquisição dos ativos mencionados acima configura situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, da Instrução CVM 472, a aquisição dos referidos Ativos Conflitados pelo Fundo está sujeita à aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

(i) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, aprovar a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de cotas de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:

(i.a) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ou de FIAGRO-Imobiliários: no momento da aquisição de cotas de fundos que não integrem o índice de negociação (IFIX), em oferta pública primária ou secundária, ou em aquisições de cotas em mercado secundário, os fundos devem observar os seguintes requisitos:

- **(a)** ter sido adquirido no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários;
- **(b)** a política de investimento deve prever a aquisição de Ativos Alvo, nos termos do regulamento do fundo investidor, no rol de ativos elegíveis do fundo investido; e
- **(c)** o Fundo deverá aplicar no máximo 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido em Fundos de Investimento Imobiliário ou de FIAGRO-Imobiliários enquadrados em situação de potencial conflito de interesses.

(i.b) Cotas de fundos administrados por partes relacionadas ao administrador ou gestor para as necessidades de liquidez (gestão de caixa), no âmbito do artigo 46 da Instrução CVM 472:

- **(a)** o Fundo deve ser classificado como "Renda Fixa";
- **(b)** sua cotização deve ser na abertura e liquidação em D0; e
- **(c)** possuir taxas de administração inferiores a 0,40% (quarenta centésimos por cento) do patrimônio líquido.

(ii) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, aprovar a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de CRI e CRA que tenham sido originados, emitidos, distribuídos, estruturados pelo Gestor, o Administrador, ou que possuam como agente fiduciário o Gestor, o Administrador ou partes relacionadas ao Gestor e ao Administrador, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que no momento da aquisição, os CRI e os CRA cumpram os seguintes critérios de elegibilidade:

(a) contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
(b) ter sido emitido por companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável;
(c) ter sido adquirido no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários;
(d) não poderão ter sido emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Gestor ou o Administrador, bem como pessoas a eles ligadas, conforme o caso, detenham participação societária superior a 50% (cinquenta por cento);
(e) que a correção monetária, se existente, tenha como base índices específicos (i.e. IGP-M, IPCA, TR, CDI ou INPC);
(f) contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo – mas não se limitando a – alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, alienação fiduciária de ativos financeiros, ou outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor, e com prazo máximo de vencimento de 7 (sete) anos;
(g) para operações sem a presença de garantia real (*clean*), prazo de vencimento máximo de 05 (cinco) anos;
(h) para operações sem Rating ou com Rating inicial, verificando quando da aquisição do CRI/CRA, inferior a "A-" (A menos) ou classificação correspondente, deverão ter, no início da operação, uma razão de dívida e garantia (*loan to value*) não superior a 85% (oitenta e cinco por cento);
(i) remuneração equivalente a, no mínimo (i) 120% (cento e vinte por cento) do índice, (ii) índice acrescido de *spread* de 2% aa (dois por cento ao ano) ou (iii) taxa pré-fixada de 12% aa (doze por cento ao ano); e
(j) Fundo deverá aplicar no máximo 60% (sessenta por cento) de seu patrimônio líquido em ativos enquadrados nessa situação;

(iii) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, aprovar a contratação do Administrador para realizar investimento em operações compromissadas em títulos públicos federais, em cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa e/ou Fundos de Investimento Referenciados DI (conforme definidos na regulamentação aplicável), com liquidez diária, a qual seja contraparte ou quando tais títulos sejam administrados por ela, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

Nesse sentido, a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia da AGE Conflito de Interesses.

PARA MAIS INFORMAÇÕES, SUGERE-SE A LEITURA DOS ITENS "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO EM ATIVOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" DA SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 19 DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da AGE Conflito de Interesses

Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia. Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os cotistas, os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, conforme previsto no item 17.9.2, do Regulamento, 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.

Quóruns de instalação e deliberação

De acordo com o item 17.3.1 do Regulamento, a Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de cotistas.

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**").

Além disso, a aprovação das matérias da Ordem do dia da AGE Conflito de Interesses depende, nos termos do item 17.5.1 do Regulamento, 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**").

Como participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Os Cotistas poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas de três formas: **(i)** pessoalmente; **(ii)** por meio de procuração outorgada nos termos do 9.5 do Regulamento; ou **(iii)** por meio do voto à distância, nos termos do item 9.2.7 do Regulamento, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto.

Participação por Procuração

Nos termos dos itens 17.7 e 17.8 do Regulamento, os Cotistas poderão ser representados na Assembleia Geral de Cotistas: **(i)** por procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano; ou, ainda, **(ii)** por meio de procuração outorgada em resposta a pedido de procuração realizado pelo Administrador. Para a validade do voto por procuração, o documento com a indicação do voto do Cotista deverá estar acompanhado dos documentos necessários para a comprovação dos poderes dos outorgantes, neste caso, quando aplicável.

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2 do Ofício Circular nº 01/2021-CVM/SRE ("**Ofício CVM**"), os Cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, solicitar ao Administrador pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante afim de outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, na AGE Conflito de Interesses, permitindo que o Cotista vote favorável, contrariamente ou abstenha-se em relação a cada uma das matérias da ordem do dia.

Para viabilizar o exercício do direito de voto na AGE Conflito de Interesses, os Cotistas poderão, de **forma facultativa**, outorgar Procurações de Conflito de Interesses, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador por meio físico ou eletrônico anexa ao Pedido de Reserva, a qual atende às orientações contidas no Ofício CVM, observadas as disposições contidas na convocação que tratar da Assembleia de Conflito de Interesses.

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, no mesmo ato da ordem de investimento e da assinatura do Pedido de Subscrição, tendo como condição suspensiva a integralização das Cotas por ele subscritas, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome na AGE Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar pela aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Conflitados, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse.

Das referidas procurações constará orientação de voto permitindo que o Cotista vote favorável, contrariamente ou abstenha-se à aprovação da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as matérias a serem votadas na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses não será irrevogável e irretratável e não terá prazo indeterminado.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, o Administrador e o Gestor incentivam e destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao Prospecto na forma do Anexo F e anexa ao Pedido de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou eletrônico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva, conforme o caso, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para fundos@vortx.com.br ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida assembleia de conflito de interesse, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer parte relacionada a eles.

Esclarecimentos Adicionais

O Administrador disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 19-A da Instrução CVM 472, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da AGE Conflito de Interesses.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas deverão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo – SP
A/C: Funds Trust
Tel.: 3030-7177
E-mails: fundos@vortx.com.br
Website: https://vortx.com.br/

***

nex GESTÃO DE RECURSOS

PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

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

LUZ CAPITAL MARKETS