

PROSPECTO DEFINITIVO
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS
EXES ARAGUAIA - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 43.951.911/0001-07

ADMINISTRADO PELO



BANCO GENIAL S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ

E GERIDO PELA



EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 31.960.567/0001-33

Rua Funchal, nº 411, 8º andar, conjunto 84, CEP 04551-060, São Paulo - SP

no Montante Inicial da Oferta de
R\$ 100.000.000,00
(cem milhões de reais)

Código ISIN das Cotas do Fundo: BRAGRXTF001 - Código de Negociação das Cotas na B3: AGRX11

Tipo ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Segmento Anbima: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/008, em 09 de maio de 2023



O FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO - IMOBILIÁRIO, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 43.951.911/0001-07 ("Fundo"), o BANCO GENIAL S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), a EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 8º andar, conjunto 84, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 31.960.567/0001-33, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "Ofertantes", está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 9.765.625 (nove milhões, setecentas e sessenta e cinco mil e seiscentas e vinte e cinco) cotas ("Novas Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 10,24 (dez reais e vinte e quatro centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) ("Valor da Cota"), que poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta, que compreende a distribuição pública primária das Novas Cotas, perfazendo o valor total inicial de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em decorrência da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, a ser realizada sob o regime de melhores esforços nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada ("Coordenador Líder") com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder mediante formalização da Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores: BANCO ANDRANK (BRASIL) S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; BANCO BTG PACTUAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04; CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 02.885.483/0001-30; GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15; GUIJE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.426/0001-17; IAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.105.360/0001-22; INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38; MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79; NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LIMITADA, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76; SARFA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 60.783.503/0001-02; TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 29.162.769/0001-98; VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 34.711.571/0001-56 ("Participantes Especiais") e ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04 ("Coordenadores Contratados" e quando, em conjunto com o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, "Instituições Participantes da Oferta"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior. Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento (conforme abaixo definido), será devida pelos Investidores da Oferta (conforme abaixo definido), incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Valor da Cota, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,19% (quatro inteiros e dezenove centésimos por cento) sobre o Valor da Cota, correspondente ao valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por Nova Cota, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) custos com a publicação do prospecto, da limina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (f) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante Inicial da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, os investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, deverão subscrever as Novas Cotas pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Integralização").

OFERTA	PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO (R\$)*	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)**	VALOR UNITÁRIO DA COTA (R\$)***
Por Nova Cota	R\$ 10,67	R\$ 0,43	R\$ 10,24
Montante Inicial da Oferta	R\$ 104.199.218,75	R\$ 4.199.218,75	R\$ 100.000.000,00

* O valor do Preço de Integralização das Novas Cotas, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária. ** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 4,19% (quatro inteiros e dezenove centésimos por cento) do Valor da Cota. *** Valor em reais equivalente à diferença entre o Preço de Integralização e a Taxa de Distribuição Primária.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 2.441.406 (dois milhões, quatrocentas e quarenta e uma mil e quatrocentas e seis) Novas Cotas, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder e do Gestor, que poderão ser ofertadas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme a seguir definido), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"). As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas sendo, que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definido). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (dez milhões, cinco reais e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta, equivalente a 976.563 (novecentas e setenta e seis mil e quinhentas e sessenta e três) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3. Os Cotistas (ou terceiroscessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores Integralizados as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Integralização, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Durante a colocação das Novas Cotas, o investidor da Oferta que subscrever a Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

O PEDIDO DE REGISTRO ORDINÁRIO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 09 DE MARÇO DE 2023.

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

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 NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DAS NOVAS COTAS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

ESTE "PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO - IMOBILIÁRIO" ("PROSPECTO" OU "PROSPECTO DEFINITIVO") FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAGEM E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. OS INVESTIDORES DEVEM LER SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 17 A 30. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO. ESTE PROSPECTO DEFINITIVO E O "PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO - IMOBILIÁRIO" ("PROSPECTO PRELIMINAR") ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM; E DA B3.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR

ADMINISTRADOR



A data deste Prospecto Definitivo é de 09 de maio de 2023.

êxes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta	3
O Fundo	3
A Oferta	3
Regime de distribuição das Cotas	3
Período de Distribuição	3
Período de Subscrição	4
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	4
2.3. Identificação do público-alvo	5
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	5
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	6
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	7
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	9
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	11
3.1.1. Pipeline Indicativo	11
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	12
3.2.1. Atuação da Exes Assessoria e Investimentos Ltda.	14
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	14
4. FATORES DE RISCO	17
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor....	19
RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS	19
<i>(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior</i>	19
Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO	19
Risco de oscilação de preços de commodities e em serviços e bens produzidos pelas cadeias produtivas agroindustriais	19
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização	20
<i>(ii) Fatores de risco com escala qualitativa menor</i>	20
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	20
RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS	21
<i>(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior</i>	21
Risco de Mercado	21
Risco relacionado à liquidez	21
Risco tributário	21
Riscos jurídicos e regulatórios	22
Riscos de alterações nas práticas contábeis	22
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação.....	22
<i>(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média.....</i>	22
Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo.....	22
Risco Operacional	22
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	22
Risco de Governança	23
Ausência de garantia	23
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor	23
A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito	23
Risco de liquidação antecipada do Fundo	23
Risco de desempenho passado.....	23

Risco decorrente de alterações do Regulamento	24
<i>(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor</i>	24
A importância do Gestor	24
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	24
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	24
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor	24
RISCOS DA OFERTA	24
<i>(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior</i>	24
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta	24
Informações contidas neste Prospecto Definitivo	25
<i>(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média</i>	25
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos	25
Risco de Não Concretização da Oferta	25
Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor	25
O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Novas Cotas no mercado secundário	26
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta	26
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição	26
Risco relativo à concentração e pulverização	26
RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO	26
<i>(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior</i>	26
Risco de potencial conflito de interesse	26
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA	27
Risco de execução das garantias atreladas aos CRA	27
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	28
Riscos relativos à rentabilidade do investimento	28
Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras	28
Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização	28
Riscos de liquidez da carteira do Fundo	28
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas	28
Risco decorrente das operações no mercado de derivativos	28
<i>(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média</i>	29
Risco quanto à Política de Investimento do Fundo	29
Risco relativo à concentração e pulverização	29
Risco de concentração da carteira do Fundo	29
Risco de diluição	29
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital	29
<i>(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor</i>	30
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo	30
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento	30
Risco de descontinuidade do investimento	30
Risco de aporte de recursos adicionais	30
Demais riscos	30
5. CRONOGRAMA	31
Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência	34
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	35
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	37
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas	38
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de Cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) ...	39

Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta	39
Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas.....	40
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	40
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	41
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	43
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	43
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	43
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	47
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	49
Condições do Contrato de Distribuição	49
Montante Mínimo da Oferta	49
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	49
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	49
8.4. Regime de Distribuição.....	49
Regime de Distribuição das Cotas	49
Plano de Distribuição da Oferta.....	49
Oferta Não Institucional	51
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	52
Oferta Institucional.....	53
Alocação e Liquidação da Oferta	54
Data de Liquidação do Direito de Preferência.....	54
Data de Liquidação da Oferta	54
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	55
Procedimento de Alocação.....	55
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....	55
8.7. Formador de Mercado.....	55
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável	55
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	56
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	57
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento agroindustrial que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	59
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	61
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	63
Relacionamento do Administrador com o Gestor	63
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	63
Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante e Escriturador.....	63
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente	63
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente	63
Relacionamento do Gestor com o Custodiante e Escriturador	63
Conflito de Interesses	63
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	65
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	67
Contrato de Distribuição	67
Condições do Contrato de Distribuição	67

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados	69
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	71
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.	73
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	75
13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.	77
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.	77
As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais competentes e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte <i>Website</i> :.....	77
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	79
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.	81
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.	81
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.	81
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.	82
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.....	82
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	82
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	83
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	87
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	89
16.1. Informações sobre o Fundo.....	89
Base legal.....	89
Constituição.....	89
Funcionamento.....	89
Prazo de Duração.....	89
Regulamento	89
Público-alvo do Fundo	89
Características do Fundo	89
Objetivo do Fundo	90
Política de Investimento	90
Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo	90
Forma de Divulgação de Informações	90
Da Política de Distribuição de Resultados	90
Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor.....	91
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	91
Remuneração do Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços	93
Administrador e Escriturador	93
Taxa de Performance.....	93
Taxa de Custódia.....	93
Auditoria Independente	93

Consultor Imobiliário	93
Principais Prestadores de Serviços do Fundo:	93
Gestor	93
Administrador	94
Coordenador Líder	94
16.2. Publicidade da Oferta	95

ANEXOS 97

ANEXO I	INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	99
ANEXO II	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO.....	133
ANEXO III	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	215
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	223
ANEXO V	DECLARAÇÃO DA GESTORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	231
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160	239
ANEXO VII	ESTUDO DE VIABILIDADE	247

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

êxes

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

êxes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas da Emissão e tem as características abaixo descritas.

2.1. Breve descrição da Oferta

O Fundo

O **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.951.911/0001-07, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo seu regulamento (“**Regulamento**”), nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, será substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM 175**” e “**Resolução CVM 39**”, respectivamente), pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do parágrafo 1º do artigo 2º da Resolução CVM 39.

A Oferta

A presente oferta compreende a distribuição das cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“**Novas Cotas**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente) sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), a Lei nº 8.668/1993 e os termos e condições do Regulamento do Fundo. A Oferta foi registrada por meio do rito ordinário previsto na Resolução CVM 160.

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a respectiva Data de Liquidação do Direito de Preferência (conforme indicada neste Prospecto) (“**Data de Emissão**”).

Regime de distribuição das Cotas

A Oferta é realizada no Brasil, sob a coordenação da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

O processo de distribuição das Novas Cotas conta, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta: **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04; **CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.685.483/0001-30; **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15; **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; **ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.105.360/0001-22; **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38; **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; **NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79; **NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76; **SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.783.503/0001-02; **TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.162.769/0001-98; **VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.711.571/0001-56 (“**Participantes Especiais**”) e **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04 (“**Coordenadores Contratados**” e quando, em conjunto com o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item 2.6. deste Prospecto.

Período de Distribuição

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento (“**Período de Distribuição**”).

O aviso ao mercado da Oferta (“**Aviso ao Mercado**”) divulgado informou o período de exercício do direito de preferência pelos atuais cotistas do Fundo no âmbito da Oferta (“**Direito de Preferência**”), o Período de Subscrição, a data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta e do Direito de Preferência.

As Novas Cotas são registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“**DDA**”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3. O Cotista que exercer o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Integralização, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021 (“**Resolução CVM 27**”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Período de Subscrição

Durante o período de **24 de maio de 2023 (inclusive) e 16 de junho de 2023 (inclusive)** (“**Período de Subscrição**”), os Investidores indicarão no seu pedido de subscrição (“**Pedido de Subscrição**”) e ou ordem de investimento, conforme aplicável, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Considerando a possibilidade de distribuição parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta.

Para os fins da Oferta, “**Pessoas Vinculadas**” significam pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, de instituição contratada pelo **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, na qualidade de administrador do Fundo (“**Administrador**”) para realizar a custódia dos Ativos do Fundo (“**Custodiante**”) e da instituição escrituradora das Novas Cotas (“**Escriturador**”) ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.

O Pedido de Subscrição ou ordem de Investimento constituem ato de aceitação, pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas na Resolução CVM 160.

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

As Novas Cotas (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) têm a forma escritural e nominativa; (v) conferem aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em

quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) cada Nova Cota corresponde um voto nas assembleias do Fundo, observado o Direito de Preferência atribuído aos Cotistas na forma do inciso “ii” do Artigo 9.1.4 do Regulamento; e (viii) são registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

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

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 30/21**”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme aplicável, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade de 97.656 (noventa e sete mil e seiscentas e cinquenta e seis) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”); (ii) investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade de 97.656 (noventa e sete mil e seiscentas e cinquenta e seis) Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”), que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento (“**Público Alvo da Oferta**”).

No âmbito da Oferta não é admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“**Resolução CVM 11**”).

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

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

O Público-alvo da Oferta são os Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 17 a 30 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas são registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de DDA, administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3.

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

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

Cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, tem preço unitário de emissão equivalente a R\$ 10,24 (dez reais e vinte e quatro centavos) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do item “b” do inciso “i” do artigo 9.1.4 do Regulamento, considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo na data de liquidação da Oferta (“**Valor da Cota**”), que poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5 (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de

Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta.

Caso o Valor da Cota seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Valor da Cota atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Valor da Cota atualizado.

Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, é devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Valor da Cota, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,19% (quatro inteiros e dezenove centésimos por cento) sobre o Valor da Cota, correspondente ao valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por Nova Cota, observado que o valor exato poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5 (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“**Taxa de Distribuição Primária**”).

O preço de integralização da Nova Cota é o Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“**Preço de Integralização**”).

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total inicial de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5 (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta (“**Montante Inicial da Oferta**”), representado por até 9.765.625 (nove milhões, setecentas e sessenta e cinco mil e seiscentas e vinte e cinco) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em decorrência da emissão do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial das Novas Cotas.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 976.563 (novecentas e setenta e seis mil e quinhentas e sessenta e três) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 10.000.005,12 (dez milhões, cinco reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5 (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta (“**Montante Mínimo da Oferta**”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas, o Cotista que exercer o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor, terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição (conforme definido no Prospecto), ordens de investimento, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Cotista que exercer o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor, já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será

realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do pedido de subscrição, sendo que, se o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor, tiver indicado tal proporção, tal condição se implementar e se tal Cotista ou Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Novas Cotas solicitadas, referido Preço de Integralização Líquido pago a maior será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador (“**Critérios de Restituição de Valores**”).

Caso não tenha ocorrido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor, que já tenham aceitado a Oferta terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, sem juros, correção monetária e reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes em até 5 (cinco) Dias Úteis.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM 472 (“**Investimentos Temporários**”), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Para fins deste Prospecto, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

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

A presente Emissão de Novas Cotas em classe e série únicas compreende o montante de até 9.765.625 (nove milhões, setecentas e sessenta e cinco mil e seiscentas e vinte e cinco) Novas Cotas, sem prejuízo das eventuais Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional.

O Fundo poderá, a seu critério, por meio do Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até 2.441.406 (dois milhões, quatrocentas e quarenta e uma mil e quatrocentas e seis) Novas Cotas, equivalente a R\$ 24.999.997,44 (vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5 (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“**Lote Adicional**”).

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

êxes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo 3 do Regulamento.

Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, indicados como Ativos-Alvo e, de forma remanescente, nos Ativos Imobiliários e nos Outros Ativos (conforme abaixo definidos).

Para fins deste Prospecto: **(1) “Ativos”** significa, em conjunto, os Ativos-Alvo, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos; **(2) “Ativos-Alvo”** significa: (a) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”); (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”); (c) cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Agroindustriais (“Fiagro”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) e/ou cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), desde que referidos FII, FIP e FIDC tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fiagro que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários; (d) outros títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos Fiagro, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e do item 3.1 do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses; e **(3) “Ativos Imobiliários”** significa (a) diretamente, em direitos reais sobre imóveis rurais; ou (b) ações ou quotas de sociedades, ou cotas de fundos de investimento que tenham como propósito específico a aquisição e/ou a exploração dos imóveis rurais; e **(4) “Outros Ativos”** significa (a) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (b) Letras Imobiliárias Garantidas lastreadas em créditos imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (c) Letras de Crédito do Agronegócio emitidas por instituições financeiras; (d) títulos de emissão do tesouro nacional; (e) operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (f) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos ativos mencionados nos itens “d” e “e” acima; e (g) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de distribuição parcial das Novas Cotas.

O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS GENÉRICO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E DE OUTROS ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

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.

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais Ativos além do mencionado no pipeline indicado no item 3.1.1 abaixo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos negócios, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

3.1.1. Pipeline Indicativo

Atualmente, o Gestor está em negociações para adquirir as operações indicadas na tabela abaixo com os novos recursos da Emissão. Tais operações encontram-se sob análise do Gestor ou em fase de tratativas, entre o Gestor e suas contrapartes, sem terem sido finalizadas as auditorias de aquisição de ativos. Sendo certo que, qualquer operação somente será adquirida após a finalização da análise interna do Gestor no caso de negociações com títulos e valores mobiliários ou do Administrador quando se tratar de Ativos Imobiliários.

É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no referido quadro não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo.

Atualmente, o pipeline do Fundo, meramente indicativo, é composto pelos seguintes Ativos, listados em ordem prioritária de aquisição:

Ordem Prioritária de Aquisição	Setores de atuação	Estado	Prazo (Anos)	Taxa Alvo	Volume	Araguaia (Estimado)	Originação
1	Arroz/Soja/Sementes	GO	5	CDI + 6,25%	50.000.000	15.000.000	Exes Assesoria
2	Soja/Milho	BA	5	CDI + 8,00%	35.000.000	15.000.000	Exes Assesoria
3	Soja/Milho	MG	5	CDI + 6,50%	18.700.000	8.700.000	Exes Assesoria
4	Soja/Milho	MA	5	CDI + 8,00%	18.000.000	9.000.000	Exes Assesoria
5	Soja/Milho	MT	5	CDI + 7,50%	45.000.000	10.000.000	Exes Assesoria
6	FIDC Fiagro (Produtores de Grãos - Cota Sub.)	-	-	CDI + 20,30%	29.452.152	3.125.786	-
7	FIDC Fiagro (Produtores de Grãos - Cota Sênior)	-	-	CDI + 4,00%	74.740.700	7.293.500	-
8	Soja/Milho/Pecuária/Floresta	SC	5	CDI + 7,50%	20.000.000	5.000.000	Exes Assesoria
9	Distribuidora de Equipamentos	PR	5	CDI + 4,50%	150.000.000	15.000.000	-
10	Etanol/Nutrição Animal/Revenda Milho	MT	6,5	CDI + 2,90%	600.000.000	15.000.000	-
11	Soja/Milho	GO	5	CDI + 8,00%	12.000.000	5.000.000	Exes Assesoria
12	Soja/Milho	GO	5	CDI + 8,00%	35.000.000	15.000.000	Exes Assesoria
13	Revenda/Armazenagem/Produtor	GO	5	CDI + 8,00%	60.000.000	15.000.000	Exes Assesoria
14	Soja/Milho/Revenda	MT	5	CDI + 7,50%	15.000.000	5.000.000	Exes Assesoria
15	Soja/Milho	GO	5	CDI + 9,00%	30.000.000	15.000.000	Exes Assesoria
16	Fertilizantes	SP	4	CDI + 4,00%	50.000.000	15.000.000	-
17	Laticínio	PR	5	CDI + 6,50%	50.000.000	15.000.000	Exes Assesoria
18	Indústria Açúcar/Etanol	SP	4	CDI + 5,50%	130.000.000	15.000.000	-
19	Supermercado	SC	5	CDI + 8,00%	16.000.000	5.000.000	Exes Assesoria
20	Textil/Algodão	MG	5	CDI + 5,00%	100.000.000	5.000.000	-
21	Maquinário Agrícola	SP	3	CDI + 5,50%	30.000.000	15.000.000	Exes Assesoria
22	Indústria de Sementes	MG	5	CDI + 7,0%	20.000.000	10.000.000	Exes Assesoria
Total					1.588.892.853	238.119.285	

Conforme a coluna “Originação” do pipeline acima, os potenciais Ativos em posição de conflito de interesses, caso sejam adquiridos pelo Fundo, os procedimentos a serem seguidos estão descritos no item “3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações” abaixo.

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados mais detalhes.

As informações divulgadas no quadro do pipeline acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, O GESTOR, EM CONJUNTO COM O ADMINISTRADOR (ESTE ÚLTIMO PRESENTE APENAS NAS DILIGÊNCIAS RELACIONADAS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E CONDUZIDAS PELO GESTOR), ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO.

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

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 Novas Cotas do Fundo, 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.

Nesse sentido, caso o Fundo pretenda adquirir ativos em situações que caracterizem novo conflito de interesses, **descritos no pipeline do item 3.1.1 acima de acordo com a coluna “Originação”**, será realizada Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Conforme Assembleia de Geral Extraordinária de 28 de julho de 2022 (“**Assembleia de Conflito de Interesses**”), os atuais Cotistas do Fundo aprovaram as seguintes transações com potencial ou efetivo conflito de interesses (“**Situações Conflitadas**”):

i.1. A aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Pessoas Ligadas, observado o seguinte critério de elegibilidade: as políticas de investimento dos referidos fundos deverão ser compatíveis com a política de investimento do Fundo;

i.2. A aquisição, pelo Fundo, para atender suas necessidades de liquidez e/ou enquanto a parte do patrimônio do Fundo não seja alocada, de cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, assim definidos nos termos da regulamentação aplicável, administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Pessoas Ligadas;

i.3. A aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Pessoas Ligadas, observados os seguintes critérios de elegibilidade (“**Crterios de Elegibilidade**”):

- (a) as aplicações deverão respeitar as condições estipuladas na política de investimento do Fundo; e
- (b) as aplicações deverão respeitar a regulamentação em vigor, aplicável ao Fundo.

i.4. A aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em participações administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Pessoas Ligadas, observados os Critérios de Elegibilidade;

i.5. A aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento multimercado administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Pessoas Ligadas, observados os Critérios de Elegibilidade;

ii. A aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas do Administrador e/ou Gestor e/ou Pessoas Ligadas, nos termos do parágrafo segundo do artigo 34 da Instrução CVM 472, observadas as disposições do regulamento do Fundo, da regulamentação aplicável e os Critérios de Elegibilidade;

iii. A aquisição de valores mobiliários que possuem como contraparte fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Pessoas Ligadas, incluindo, mas sem limitação, CRI, CRA, LCI e LCA, observados os seguintes critérios:

- (a) não precisará contar com garantia real e/ou alienação fiduciária de quotas/ações da companhia cedente/garantidora e/ou fiança bancária, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo;
- (b) ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos; e
- (c) (i) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI; (ii) ser indexado a CDI; ou (iii) ter uma taxa pré-fixada.

Para fins deste Prospecto, “**Pessoas Ligadas**” significa pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Gestor e/ou do Administrador e quaisquer outras pessoas ligadas a eles.

Em linha com o autorizado na deliberação da Assembleia de Conflito de Interesses, o Fundo adquiriu os seguintes Ativos, que, atualmente, constam na carteira do Fundo: CRA Alto VR (CRA02200813); CRA Manganeli (CRA021000SB IPCA); CRA Nicodemos (CRA02200799 SENIOR); CRA Produceres (CRA021002YC); CRA Vendruscolo (CRA022006BW IPCA); (CRA022006BV CDI+3); CRA Zancanaro (CRA022009KH SENIOR); (CRA022009KJ sub); CRA DIANA (CRA022003UX); Agrogaly (CRA022009KI); e Santa Helena (CRA02200CT5).

Nesse sentido, na data de 31 de março de 2023, o Fundo possuía 78,8% do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

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

3.2.1. Atuação da Exes Assessoria e Investimentos Ltda.

Conforme informado em seu Formulário de Referência, disponível em <https://www.exes.com.br/gestora-de-recursos/>, o Gestor e a EXES ASSESSORIA E INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o número 28.024.692/0001-27 (“Exes Assessoria”), possuem controle comum da EXES PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 28.455.945/0001-17 (“Exes Participações”), sendo que essas três entidades legais são as principais empresas do Grupo Exes.

A Exes Assessoria poderá assessorar empresas terceiras que poderão ter seus ativos adquiridos pelos fundos geridos pelo Gestor, inclusive o Fundo.

Muito embora a existência da Exes Assessoria seja um diferencial competitivo do Grupo Exes no processo de originação e na construção do *pipeline* do Fundo, possibilitando ao time independente de administração de carteiras do Gestor maior assertividade e qualidade no processo de decisão de investimento, há potencial conflito na relação entre Exes Assessoria e Gestor.

As consequências desse conflito são mitigadas, material e objetivamente, na medida em que: (a) valores a partir de certo percentual, indicado em política interna, de receita percebida pela Exes Assessoria serão transferidos para os fundos geridos pelo Gestor, inclusive o Fundo, na proporção da participação de cada fundo na transação em questão; e (b) todos os demais prestadores de serviços regulados que possivelmente atuem em tais transações – a saber, agentes fiduciários, securitizadoras, avaliadores e escritórios de advocacia –, que possuem obrigações fiduciárias ou regras de conduta para o desempenho de suas atividades, são partes não relacionadas e independentes, sem relação societária com Gestor.

São adotadas, ainda, uma ou mais das seguintes práticas em relação a tais transações, sempre em linha com a legislação, a regulamentação e as melhores práticas aplicáveis, conforme análise do Departamento Jurídico do Grupo Exes, que possui independência funcional: (a) vedação à operação ou negociação em que não for possível eliminar ou mitigar conflito de interesses ou privilegiar interesse dos investidor e clientes em relação a interesses próprios do Grupo Exes; (b) *disclosure* a investidores ou mercado; e (c) aprovação prévia para as transações em assembleias.

Atualmente, os seguintes ativos integrantes da carteira do Fundo foram estruturados por Exes Assessoria: CRA Alto VR (CRA02200813); CRA Manganelli (CRA021000SB IPCA); CRA Nicodemos (CRA02200799 SENIOR); CRA Produceres (CRA021002YC); CRA Vendruscolo (CRA022006BW IPCA); (CRA022006BV CDI+3); CRA Zancanaro (CRA022009KH SENIOR); (CRA022009KJ sub); e CRA DIANA (CRA022003UX).

Parte do Pipeline Indicativo do Item 3.1.1., acima, também será originado ou estruturado por Exes Assessoria.

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

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, serão aplicados nos Ativos a serem selecionados, conforme a seguinte ordem prioritária de aquisição:

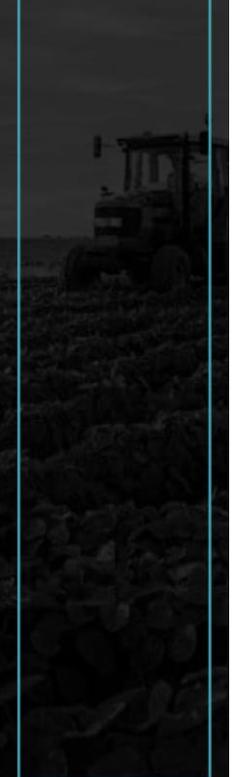
Ordem Prioritária de Aquisição	Setores de atuação	Estado	Prazo (Anos)	Taxa Alvo	Volume	Araguaia (Estimado)	Originação
1	Arroz/Soja/Sementes	GO	5	CDI + 6,25%	50.000.000	15.000.000	Exes Assessoria
2	Soja/Milho	BA	5	CDI + 8,00%	35.000.000	15.000.000	Exes Assessoria
3	Soja/Milho	MG	5	CDI + 6,50%	18.700.000	8.700.000	Exes Assessoria
4	Soja/Milho	MA	5	CDI + 8,00%	18.000.000	9.000.000	Exes Assessoria
5	Soja/Milho	MT	5	CDI + 7,50%	45.000.000	10.000.000	Exes Assessoria
6	FIDC Fiagro (Produtores de Grãos - Cota Sub.)	-	-	CDI + 20,30%	29.452.152	3.125.786	-
7	FIDC Fiagro (Produtores de Grãos - Cota Sênior)	-	-	CDI + 4,00%	74.740.700	7.293.500	-
8	Soja/Milho/Pecuária/Floresta	SC	5	CDI + 7,50%	20.000.000	5.000.000	Exes Assessoria
9	Distribuidora de Equipamentos	PR	5	CDI + 4,50%	150.000.000	15.000.000	-
10	Etanol/Nutrição Animal/Revenda Milho	MT	6,5	CDI + 2,90%	600.000.000	15.000.000	-
11	Soja/Milho	GO	5	CDI + 8,00%	12.000.000	5.000.000	Exes Assessoria
12	Soja/Milho	GO	5	CDI + 8,00%	35.000.000	15.000.000	Exes Assessoria
13	Revenda/Armazenagem/Produtor	GO	5	CDI + 8,00%	60.000.000	15.000.000	Exes Assessoria
14	Soja/Milho/Revenda	MT	5	CDI + 7,50%	15.000.000	5.000.000	Exes Assessoria
15	Soja/Milho	GO	5	CDI + 9,00%	30.000.000	15.000.000	Exes Assessoria
16	Fertilizantes	SP	4	CDI + 4,00%	50.000.000	15.000.000	-
17	Laticínio	PR	5	CDI + 6,50%	50.000.000	15.000.000	Exes Assessoria
18	Indústria Açúcar/Etanol	SP	4	CDI + 5,50%	130.000.000	15.000.000	-
19	Supermercado	SC	5	CDI + 8,00%	16.000.000	5.000.000	Exes Assessoria
20	Textil/Algodão	MG	5	CDI + 5,00%	100.000.000	5.000.000	-
21	Maquinário Agrícola	SP	3	CDI + 5,50%	30.000.000	15.000.000	Exes Assessoria
22	Indústria de Sementes	MG	5	CDI + 7,0%	20.000.000	10.000.000	Exes Assessoria
Total					1.588.892.853	238.119.285	

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

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

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4. FATORES DE RISCO

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

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

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo 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 Investidores 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 Investidores.

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.

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

RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO

O Fundo – que, na forma da autorregulamentação da ANBIMA aplicável à atividade de distribuição, é de produto de investimento complexo – está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio.

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

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

Risco de oscilação de preços de commodities e em serviços e bens produzidos pelas cadeias produtivas agroindustriais

Os Ativos-Alvo, em regra, possuem como lastro ou garantia serviços ou bens produzidos no contexto do agronegócio, em especial commodities agrícolas. Fatores climáticos, ambientais e/ou não previsíveis como chuvas, secas, inundações, incêndios, queimadas, erosão, processos de desertificação, contaminação do solo e água, quantidade de incidência de luz solar, ventos, infestação de pragas, pestes, doenças no Brasil ou no exterior que afetem safra e produção, bem como os demais fatores macroeconômicos citados no fator de

risco a seguir, impactam, direta ou indiretamente, o preço de tais commodities, serviços e bens relacionados às cadeias produtivas agroindustriais que, por sua vez, podem afetar a capacidade de pagamento dos tomadores de recursos dos Ativos-Alvo, aumentando o risco de mora ou inadimplemento. Tais *commodities*, serviços e bens estão sujeitos a oscilações de preços e cotações do mercado nacional e internacional, bem como a barreiras comerciais ou de natureza sanitária entre países, 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. 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 relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o agroindustrial.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado do agronegócio, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

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 climática, ambiental, política, econômica ou financeira, inclusive de natureza transnacional, que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado agropecuário, o mercado financeiro, o mercado de capitais brasileiro e/ou o mercado de *commodities* agrícolas poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, com efeitos, inclusive, na importação de insumos do agronegócio, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, o agronegócio, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos ou que atingem plantações, rebanhos e safras em geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Alvo da Oferta. Surtos,

epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a Covid-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado agroindustrial, incluindo em relação aos Ativos-Alvo da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado agroindustrial. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como a valorização de cotas do Fundo e seus rendimentos.

RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Novas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas – em comparação com ações e títulos públicos – seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Novas Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Como resultado, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos do agronegócio 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 daquela 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 IR, 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, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, 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 jurídicos e regulatórios

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

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo

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

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder 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 de Governança

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

Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Novas Cotas conforme política de investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimento em ativos financeiros de origem agroindustrial indicados como Ativos-Alvo, conforme permitido pelo Artigo 20-A da Lei nº 8.668/93, com gestão ativa da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo pelo Gestor. Além de Ativos-Alvo, os recursos do Fundo poderão ser investidos nos Outros Ativos. Dessa forma, o *pipeline* de Ativos-Alvo indicado na seção “Destinação de Recursos” constante na página 9 deste Prospecto poderá vir a não ser objeto de investimento pelo Fundo por fatores que dependem das negociações, condições finais de tais Ativos ou caso o Gestor encontre Ativos mais atrativos que, na análise do Gestor, possam proporcionar maior rentabilidade aos Cotistas. Nesse sentido, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. O Gestor desempenha uma gestão de forma ativa e discricionária, com a seleção de Ativos de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento e no seu processo de investimento interno, selecionando Ativos que, na análise do Gestor, possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e consequentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os Cotistas. O processo e os documentos envolvidos no processo de seleção e aquisição dos Ativos do Fundo desenvolvido pelo Gestor têm caráter estratégico e que revela sua forma de atuação. Desta forma, existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo ou Outros Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais ativos a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos ativos por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pelo Gestor. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos 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: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco de desempenho passado

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 as Instituições Participantes da Oferta 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 do Regulamento

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

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

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 resultados.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

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

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

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

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

RISCOS DA OFERTA

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado agroindustrial, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado do agronegócio apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo 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.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Novas Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Nesta hipótese, os Investidores da Oferta que tiverem condicionada a sua subscrição à distribuição total das Novas Cotas terão sua expectativa de investimento frustrada, bem como os investidores que mantiverem sua adesão à oferta, no montante total ou proporcional à colocação parcial, sofrerão uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo. Ainda, em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, a quantidade de Novas 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.

Caso, ao término do Período de Distribuição, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Montante Inicial da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Novas Cotas de tais Pessoas Vinculadas. Nesta hipótese, os investidores Pessoas Vinculadas terão sua expectativa de investimento frustrada.

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Integralização para as Instituições Participantes da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos integralmente, sem juros, correção monetária e reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da Emissão, o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. 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.

O Gestor utilizou-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta.

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.

O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Novas Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

As Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento podem não ser colocadas ao Investidor, em face do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo

Caso a totalidade dos Cotistas exerça seu Direito de Preferência integralmente, a totalidade das Novas Cotas poderá ser destinada exclusivamente aos atuais Cotistas que exerçam o Direito de Preferência, de forma que, apenas as Novas Cotas Adicionais (isto é, até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta) serão alocadas aos Investidores que não sejam Cotistas do Fundo.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor ou o Cotista que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta e/ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Os titulares das Novas Cotas farão jus exclusivamente aos rendimentos tratados no Capítulo 11 do Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas inscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da Oferta, 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.

RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê

que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, bem como as disposições da lei, da regulamentação e das melhores práticas aplicáveis, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas ou de investidores que, em momento posterior à realização da assembleia, passem a fazer parte da base de cotistas. **Assim, tendo em vista que a aquisição e/ou contratação em Situações Conflitadas é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.**

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 pelo 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 Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA.

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. 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 para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, 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 relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo 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-Alvo e Outros Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a alienação dos Ativos-Alvo.

Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRA, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRA deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRA, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRA.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

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

Riscos de liquidez da carteira do Fundo

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 Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em Ativos-Alvo e, subsidiariamente, em caso de oportunidade de negócios futura, em Ativos Imobiliários, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos do setor do agronegócio, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Gestor a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos-Alvo com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, o Gestor poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das cotas do Fundo ou sua liquidação.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos-Alvo a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, 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.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Novas Cotas para a aquisição dos Ativos-Alvo, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos-Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos-Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

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 de diluição

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo 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.

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, das Instituições Participantes da Oferta, 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.

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

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 Novas Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Novas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Novas 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 Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos que possam propiciar a rentabilidade esperada das Novas Cotas.

Risco de descontinuidade do investimento

Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Novas Cotas.

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.



5. CRONOGRAMA

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

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

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“Cronograma Estimativo da Oferta”):

Evento	Etapas	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾
1	1º Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	09/03/2023
2	2º Protocolo de cumprimento de exigências na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	17/04/2023
3	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	18/04/2023
4	Data-base do Direito de Preferência	20/04/2023
5	Nova disponibilização do Prospecto Preliminar	25/04/2023
6	Nova disponibilização do Prospecto Preliminar	04/05/2023
7	Data de Registro da Oferta Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	09/05/2023
8	Início do Período de Exercício e Negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	10/05/2023
9	Encerramento da Negociação do Direito de Preferência na B3	18/05/2023
10	Encerramento do Exercício de Direito de Preferência na B3 Encerramento da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	22/05/2023
11	Encerramento do Exercício de Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	23/05/2023
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Subscrição (fora do DP)	24/05/2023
13	Fim do Período de Subscrição (fora do DP)	16/06/2023
14	Procedimento de Alocação	20/06/2023
15	Data de Liquidação da Oferta	23/06/2023
16	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/06/2023

⁽¹⁾ As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

⁽²⁾ Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem às Instituições Participantes da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, lâmina da Oferta (“Lâmina da Oferta”) e do Anúncio de Início.

⁽³⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos

investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

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

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

As cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 03 de agosto de 2022.

A tabela abaixo indica os a quantidade de Cotas do Fundo negociadas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos cinco anos ¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2023 ¹	10,20	10,56	10,30
2022	9,71	10,48	10,32
2021	n/a	n/a	n/a
2020	n/a	n/a	n/a
2019	n/a	n/a	n/a

¹ Até 02/03/2023.

Cotações trimestrais - últimos dois anos ¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
1º Tri 2023 ¹	10,20	10,56	10,30
4º Tri 2022	9,17	10,48	10,33
3º Tri 2022	10,00	10,37	10,25
2º Tri 2022	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2022	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2021	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2021	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2021	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2021	n/a	n/a	n/a

¹ Até 02/03/2023.

Cotações mensais - últimos seis meses ¹			
Valor da negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Mar-23 ¹	10,39	10,56	10,47
Fev-23	10,22	10,56	10,37
Jan-23	10,20	10,29	10,25
Dez-22	9,17	10,48	10,31
Nov-22	10,24	10,42	10,29
Out-22	10,36	10,41	10,39
Set-22	10,28	10,37	10,33

¹ Até 02/03/2023.

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Nova Cota.

(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Nova Cota no período.

(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Nova Cota.

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

Foi assegurado aos Cotistas que possuíssem Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Aviso ao Mercado e que estivessem em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,51752375243 (“**Fator de Proporção**”), nos termos do inciso “ii” do artigo 9.1.4 do Regulamento do Fundo. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o dia 22/05/2023, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o dia 23/05/2023, inclusive, junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Pedido de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador, no seguinte endereço do Escriturador:

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906 - Rio de Janeiro, RJ

At.: Rodrigo Godoy

Telefone: (11) 3206-8381

E-mail: middleadm@genial.com.vc

Website: www.bancogenial.com

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o dia 18/05/2023, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o dia 22/05/2023, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e deste Prospecto.

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

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Gestor; e (f) do Fundos.NET, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes.

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

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

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

Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas (considerando as Novas Cotas Adicionais), é a seguinte:

Cenário 1

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
12.207.031	18.642.268	190.896.826,88	10,24

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 01 de junho de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.

Cenário 2

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), é a seguinte:

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
9.765.625	16.200.862	165.896.826,88	10,24

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 01 de junho de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.

Cenário 3

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização do Montante Mínimo da Oferta, é a seguinte:

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
976.562	7.411.799	75.896.826,88	10,24

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 01 de junho de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.

Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas

Em função da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo que não subscreverem Novas Cotas terão sua participação econômica no Fundo diluída conforme os valores abaixo:

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (considerando as Novas Cotas Adicionais), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 190%.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 152%.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 15%.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 01 de junho de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO” NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

O Valor da Cota é, nos termos do item “b” do inciso “i” do artigo 9.1.4 do Regulamento, considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo na data de liquidação da Oferta, equivalente a R\$ 10,24 (dez reais e vinte e quatro centavos), nos termos do Ato do Administrador, que poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

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

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

O investimento em cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez das Novas Cotas e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais 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. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. O investimento em cotas de um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos do setor do agronegócio a integrarem a carteira do Fundo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 17 a 30 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas.

A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS NOVAS COTAS; E QUE (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS NOVAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 17 A 30 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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

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

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da Oferta, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida à 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 requerimento 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.

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

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, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

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

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem às Instituições Participantes da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista na Cláusula 4.15.8. do Contrato de Distribuição, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

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

Nos termos do 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 Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos no parágrafo acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Nos termos do artigo 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 nele definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

Em 25 de abril de 2023, foi divulgado o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta referente à nova disponibilização do Prospecto para atualização do Estudo de Viabilidade constante no Anexo VII do presente Prospecto ("Modificação da Oferta").

Considerando que o Período de Subscrição e o Período de Exercício do Direito de Preferência ainda não foi iniciado, não haverá abertura de prazo para desistência.

Em 04 de maio de 2023, foi divulgado o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta referente à nova disponibilização do Prospecto para alteração do Cronograma Indicativo da Oferta ("Nova Modificação da Oferta").

Tendo em vista que não houve adesão pelos Investidores no âmbito da Oferta e que o Período de Exercício de Direito de Preferência e o Período de Subscrição iniciar-se-ão apenas após a divulgação do Anúncio de Início, não haverá abertura de prazo para desistência.

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Condições do Contrato de Distribuição

A Oferta esteve submetida às Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, na página 67 deste Prospecto Definitivo.

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 10.000.005,12 (dez milhões, cinco reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5 (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta, equivalente a 976.563 (novecentas e setenta e seis mil e quinhentas e sessenta e três) Novas Cotas.

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

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento.

No mínimo 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do “*Ato do Administrador do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário*”, datado de 09 de março de 2023, que aprovou os termos e condições da Emissão, da Oferta das Novas Cotas, bem como o Valor da Cota, dentre outras deliberações, observado o Direito de Preferência dos atuais cotistas do Fundo (“*Ato do Administrador*”), conforme retificado em 14 de abril de 2023.

8.4. Regime de Distribuição

Regime de Distribuição das Cotas

A Oferta é realizada no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder e participação dos Participantes Especiais e Coordenadores Contratados, sob o regime de melhores esforços de colocação, e esteve sujeita ao registro ordinário na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

Plano de Distribuição da Oferta

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realiza a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional - na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e devem diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“**Plano de Distribuição**”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deve realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta tem como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo;
- (ii) após a divulgação do aviso ao mercado da Oferta e disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM nos termos do artigo 12, parágrafo 6º da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, o período de distribuição da Oferta somente tem início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro ordinário da Oferta na CVM; (b) o registro para depósito das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (d) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Resolução CVM 160;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Preferência e deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto), observado que a tais Cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;
- (vi) após o término do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no Dia Útil seguinte a Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas inscritas durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Novas Cotas que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional”;
- (x) ainda durante o Período de Subscrição, conforme o caso, o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, para o Coordenador Líder indicando a quantidade de Novas Cotas a ser inscrita, observado o Investimento Mínimo por Investidor, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional”;
- (xi) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser inscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (xii) após o término do Período de Subscrição, o Coordenador Líder consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as ordens de investimento e Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas;
- (xiii) os Investidores 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 e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

- (xiv) todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, 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 e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, conforme previstas no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xvi) 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 Novas Cotas da Emissão.

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

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, durante o Período de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta ("**Oferta Não Institucional**"). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição automaticamente cancelado(s), sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.

No mínimo 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos descrito acima;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio abaixo;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e

- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até os respectivos horários exigidos por cada Instituição Participante da Oferta.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 17 A 30 DESTA PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, diminuir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição (“**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**”).

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima.

Oferta Institucional

Após o encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento para tais Investidores Institucionais, observados os seguintes procedimentos (“**Oferta Institucional**”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, ao Coordenador Líder, em até 01 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a serem subscritas, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito acima;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (ii) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, será automaticamente desconsiderada.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “**Oferta**” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Nos termos do 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.

Alocação e Liquidação da Oferta

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

Data de Liquidação do Direito de Preferência

A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, utilizando-se os procedimentos do DDA.

Data de Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira pelos demais Investidores será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, utilizando-se os procedimentos do DDA.

O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas inscritas. Para os Investidores que não sejam considerados investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 49, inciso III, da Resolução CVM 160.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação, nos Pedidos de Subscrição e nas ordens de investimento recebidas dos Investidores, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Novas Cotas do Lote Adicional.

Nos termos do 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.

Após a verificação da alocação das Novas Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista na cláusula abaixo.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação e na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme aplicável, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Integralização, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição e/ou ordem de investimento.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas inscritas não sejam totalmente integralizadas por falha, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Integralização, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituição Participante da Oferta deverão devolver aos Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de 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, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Os recursos recebidos na integralização de Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º, da Instrução CVM 472.

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

Procedimento de Alocação

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Subscrição, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas do Lote Adicional (“**Procedimento de Alocação**”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.

O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, não foi adotada dinâmica de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Gestor, nos termos do item 6.4 acima.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas são registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de DDA, administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3.

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

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

8.7. Formador de Mercado

A Oferta não conta com atividades de formador de mercado. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

Não foi firmado contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Cada Investidor deve subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Novas Cotas, correspondente a R\$ 1.024,00 (mil e vinte e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5 (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta (“**Aplicação Mínima Inicial**”), salvo se (i) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

Em anexo a este Prospecto Definitivo, encontra-se o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto.

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.

êxes

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Para fins do disposto no Item 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador, do Escriturador e do Gestor com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

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 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 Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Custodiante e Escriturador 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 Custodiante e Escriturador 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 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 Custodiante e Escriturador

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

Conflito de Interesses

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, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, 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, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

Por meio do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário*”, celebrado em 14 de abril de 2023 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder (“**Contrato de Distribuição**”), o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados para participarem da Oferta na qualidade instituições intermediárias. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais e dos Coordenadores Contratados ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviou uma carta convite para adesão ao contrato de distribuição, por meio da qual os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados, caso desejem participar da Oferta, deverão assinalar o de acordo expresso em relação à adesão à Oferta e ao Contrato de Distribuição (“**Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição**”).

Condições do Contrato de Distribuição

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição esteve condicionado, mas não limitado, ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) (“Condições Precedentes”), a exclusivo e razoável critério do Coordenador Líder, (sendo que o atendimento de cada condição não será injustificadamente negado), até a data da liquidação financeira das Cotas, sem prejuízo de outras que vierem a ser convenionadas entre as partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta, cujo atendimento deverá ser verificado até a Data de Liquidação da Oferta como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sendo certo que, após a obtenção do registro da Oferta, a rescisão do presente Contrato deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, uma vez que tal rescisão configura alteração substancial, posterior e imprevisível das condições da Oferta, nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160:

- (i) Conceder ao Coordenador Líder toda a documentação necessária para avaliação prévia da Oferta;
- (ii) Negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Oferta em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder;
- (iii) Obtenção de todas as aprovações internas do Coordenador Líder para a prestação dos serviços nos termos do Contrato de Distribuição;
- (iv) Contratação de escritório de advocacia com experiência na atuação de ofertas públicas, a ser escolhido em conjunto pelas Partes (“Assessor Jurídico”) e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta (“Demais Prestadores de Serviços”) pelo Fundo;
- (v) Acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (vi) Manutenção do registro de funcionamento do Fundo pelo Administrador, nos termos da Instrução CVM 472, concedido pela CVM, bem como aprovação da Oferta;
- (vii) Todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao Assessor Jurídico, sendo que o Gestor será responsável pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações por ele fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;

- (viii) Obtenção de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; e (b) quaisquer terceiros, notadamente instituições financeiras e a ANBIMA, se aplicável;
- (ix) Obtenção do registro da Oferta para negociação no mercado secundário junto à B3;
- (x) Negociação e assinatura dos documentos da Oferta em termos mutuamente aceitáveis para as Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (xi) Recebimento, até a data do registro concedido pela CVM para a Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de legal opinion do Assessor Jurídico, atestando a legalidade dos documentos da Oferta e a viabilidade de sua estrutura, a consistência das informações apresentadas, bem como a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a conclusão da Oferta;
- (xii) Não ocorrência, desde a data de assinatura do Contrato de Distribuição, de quaisquer crises econômicas ou alterações nas condições dos mercados financeiros ou de capitais no Brasil ou no exterior que afetem ou possam afetar substancialmente a colocação da Oferta, assim como qualquer alteração reputacional do Gestor, que afetem ou possam afetar negativamente de forma substancial as perspectivas com relação à Oferta;
- (xiii) Não deterioração das condições operacionais e/ou financeiras do Gestor e seus acionistas que possam afetar substancialmente a colocação da Oferta;
- (xiv) Conclusão de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao Assessor Jurídico, da due diligence jurídica do Gestor e do Fundo, no âmbito da estruturação da Oferta;
- (xv) Acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado;
- (xvi) Não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas à Oferta ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar substancialmente os custos inerentes à realização da Oferta;
- (xvii) Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo, lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011; a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998; a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA); e o UK Bribery Act (“Leis Anticorrupção”) pelo Gestor e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico;
- (xviii) Não ocorrência de: (i) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência do Gestor; (ii) pedido de autofalência do Gestor; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e não contestado e/ou devidamente elidido por esta no prazo legal; (iv) propositura, pelo Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso pelo Gestor em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xix) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e/ou qualquer alienação, cessão ou transferência direta de quotas do capital social do Gestor, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle do Gestor;
- (xx) Recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, inclusive as taxas da CVM, ANBIMA, e/ou da B3;
- (xxi) Cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando às normas referentes à vedação, à negociação e ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM 160 e na Instrução CVM 472, que estabelecem as obrigações de o Gestor não negociar papéis ou se manifestar na mídia sobre a Oferta, desde a celebração do ato deliberativo de aprovação da Oferta até o efetivo encerramento da Oferta;

(xxii) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Fundo, junto ao Coordenador Líder ou suas respectivas controladas, controladoras ou coligadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas; e

(xxiii) Pagamento de todos os custos da Oferta pelo Gestor e/ou pelo Fundo.

AS CONDIÇÕES PRECEDENTES DA OFERTA QUE DEPENDAM DIRETA OU INDIRETAMENTE DO OFERTANTE OU VINCULADOS FORAM OBSERVADAS ANTES DA DIVULGAÇÃO DO AVISO AO MERCADO.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado abaixo:

Coordenador Líder

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, 228, 18º andar

CEP 22250-906 - Rio de Janeiro, RJ

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

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta:

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao Valor da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$1.000.000,00	1,0000%	R\$0,10	1,0000%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$106.806,86	0,1068%	R\$0,01	0,1068%
Comissão de Distribuição	R\$2.500.000,00	2,5000%	R\$0,26	2,5000%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	R\$267.017,16	0,2670%	R\$0,03	0,2670%
Assessores Legais	R\$102.000,00	0,1020%	R\$0,01	0,1020%
CVM - Taxa de Registro	R\$39.065,00	0,0300%	R\$0,00	0,0391%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	R\$14.734,30	0,0147%	R\$0,00	0,0147%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	R\$40.158,96	0,0402%	R\$0,00	0,0402%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	R\$35.000,00	0,0350%	R\$0,00	0,0350%
Publicação, Marketing, Roadshow	R\$40.000,00	0,0400%	R\$0,00	0,0400%
Taxa de Registro na ANBIMA	R\$18.369,00	0,0184%	R\$0,00	0,0184%
Outros Custos	R\$10.000,00	0,0100%	R\$0,00	0,0100%
TOTAL	R\$4.173.151,28	4,1641%	R\$0,43	4,1732%

⁽¹⁾ O custo da Oferta por Novas Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Novas Cotas.

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

Os custos com a realização da Oferta serão arcados pelos Investidores da Oferta e pelos Cotistas que vierem a exercer o Direito de Preferência, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Caso, após o pagamento dos custos acima, ainda haja saldo remanescente, **dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo**, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

Adicionalmente, conforme previsto na Seção 3.1., na página 11 deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto, o Fundo não possui Ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta. Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

êxes

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I – Ato de Aprovação da Oferta

Anexo II – Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160)

Anexo III – Declaração de Veracidade do Coordenador Líder, nos termos artigo 24 da Resolução CVM 160

Anexo IV - Declaração de Veracidade do Administrador, nos termos artigo 24 da Resolução CVM 160

Anexo V – Declaração de Veracidade do Gestor, nos termos artigo 24 da Resolução CVM 160

Anexo VI – Estudo de Viabilidade

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento do Agronegócio” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

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

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais competentes e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte *Website*:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento”, buscar por “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário”, acessar “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”); e

O Fundo teve início em novembro de 2021, sendo assim, as demonstrações financeiras foram publicadas, de acordo com a norma vigente.

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.

Administrador	<p>BANCO GENIAL S.A. Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, Botafogo CEP 22250-906 - Rio de Janeiro, RJ At.: Rodrigo Godoy Telefone: (11) 3206-8381 E-mail: middleadm@genial.com.vc Website: www.bancogenial.com</p>
Gestor	<p>EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA. Rua Funchal, nº 411, 8º andar, cj. 84 CEP 04551-060, São Paulo – SP At.: Relações com Investidores Telefone: (11) 3045-7528 E-mail: ri@exes.com.br Website: https://www.exes.com.br/</p>

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

Coordenador Líder	<p>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ At.: Douglas Paixão Telefone: (21) 3797 8092 E-mail: mercadodecapitais@orama.com.br / douglas.paixao@orama.com.br Website: www.orama.com.br</p>
Assessores Legais	<p>TAUIL & CHEQUER ASSOCIADO A MAYER BROWN Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 – 5º, 6º e 7º andares CEP 04543-011 – São Paulo At.: Bruno Cerqueira João Bertanha Telefone: (11) 2504-4694 (11) 2504-4279 E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com jbertanha@mayerbrown.com Website: www.tauilchequer.com.br</p>
Escriturador e Custodiante	<p>BANCO GENIAL S.A. Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, Botafogo CEP 22250-906 - Rio de Janeiro, RJ At.: Rodrigo Godoy Telefone: (11) 3206-8381 E-mail: middleadm@genial.com.vc Website: www.bancogenial.com</p>

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

Auditor Independente	<p>Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.</p>
-----------------------------	---

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

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

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

O Administrador atesta ainda que o Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e foi registrado na CVM em 26 de novembro 2021 sob o nº 0321176, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

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

O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

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

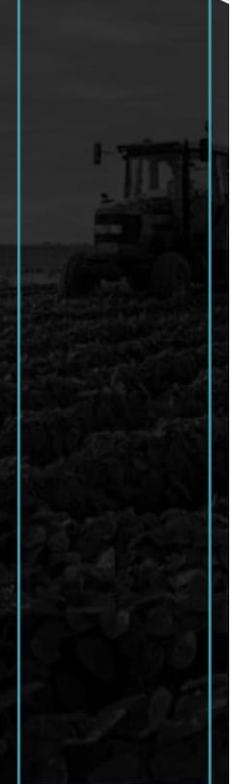
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

êxes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

êxes



êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16.1. Informações sobre o Fundo

Base legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Resolução CVM 39, pela Lei nº 8.668, pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do §1º do artigo 2º da Resolução CVM 39, pelo seu Regulamento, pelo Código ANBIMA e pelas demais disposições que lhe foram aplicáveis.

Constituição

A constituição do Fundo foi aprovada mediante deliberação por ato particular do Administrador, em 22 de setembro de 2021.

Funcionamento

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e foi registrado na CVM em 26 de novembro 2021 sob o nº 0321176.

Prazo de Duração

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Novas Cotas.

Regulamento

O Fundo é regido pelo “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário”, datado de 03 de abril de 2023, nos termos da Resolução CVM 39, pela Lei nº 8.668, pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do §1º do artigo 2º da Resolução CVM 39.

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no capítulos “Do Fundo”; “Do Objetivo do Fundo”; “Da Política de Investimento”; “Da Administração e da Gestão”; “Das Cotas”; “Da Primeira Emissão De Cotas Para Constituição Do Fundo”; “Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo”; “Da Tributação”; “Das Novas Emissões de Cotas”; “Da Taxa de Ingresso e de Saída”; “Da Política de Distribuição de Resultados”; “Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador e do Gestor”; “Da Divulgação de Informações”; “Das Vedações ao Administrador e ao Gestor”; “Da Remuneração do Administrador e do Gestor”; “Da Substituição do Administrador e do Gestor”; “Da Assembleia Geral de Cotistas”; “Dos Fatores de Risco”; “Das Despesas e Encargos do Fundo”; “Das Demonstrações Financeiras”; “Da Amortização de Cotas, Dissolução e Liquidação do Fundo”; “Do Representante de Cotistas”; e “Das Disposições Finais”.

Para obter informações sobre o fundo e acessar o Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento”, buscar por “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário”, acessar “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário”, clicar na opção para acessar o sistema “Fundos.NET”, e, então, localizar o Regulamento ou documento desejado).

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, bem como fundos de investimento, nos termos da Resolução CVM 30/21, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que, (i) até que o Fundo apresente prospecto, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM 30.

Características do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento e, conforme o caso, desinvestimento, primordialmente, nos Ativos-Alvo, observada a Política de Investimento, previstos no Capítulo 3 do Regulamento.

O Fundo poderá adquirir imóveis rurais, por meio do investimento nos Ativos Imobiliários.

Além dos Ativos-Alvo e dos Ativos Imobiliários, de maneira remanescente, com a parcela restante do patrimônio líquido, o Fundo poderá investir, a critério do Gestor, nos Outros Ativos.

Política de Investimento

O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários que vier a adquirir e posteriormente alienar ou arrendar.

O investimento do Fundo nas cadeias produtivas agroindustriais localizadas em todo o território nacional, na forma prevista na Lei nº 8.668/93, será realizado mediante aquisição dos Ativos.

O valor de aquisição dos Ativos, que sejam títulos e valores mobiliários, poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos pelo Fundo, observado que, na determinação do ágio/deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos da carteira do Fundo, exceto dos Ativos Imobiliários, com relação aos quais deverão ser observadas as disposições do Regulamento, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista no Regulamento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados os eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto abaixo.

NOS TERMOS DO §5º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM 472, E OBSERVADO O DISPOSTO NO §6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM 472, O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR OS LIMITES DE APLICAÇÃO POR EMISSOR E POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS ESTABELECIDOS NAS REGRAS GERAIS SOBRE FUNDOS DE INVESTIMENTO, E A SEUS ADMINISTRADORES SERÃO APLICÁVEIS AS REGRAS DE DESENQUADRAMENTO E REENQUADRAMENTO LÁ ESTABELECIDAS, RESSALVANDO-SE, ENTRETANTO, QUE OS REFERIDOS LIMITES DE APLICAÇÃO POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS NÃO SE APLICARÃO AOS INVESTIMENTOS DESCRITOS NO § 6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM 472. OS REQUISITOS PREVISTOS ACIMA NÃO SERÃO APLICÁVEIS, QUANDO DA REALIZAÇÃO DE CADA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO FUNDO, DURANTE O PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, CONFORME ARTIGO 107 DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 555, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2014 (“INSTRUÇÃO CVM Nº 555/14”).

Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo

A Política de Divulgação de Informações está descrita na Instrução CVM 472, em seu Capítulo VII, bem como no Capítulo 13 do Regulamento, contido no Anexo II a este Prospecto.

Forma de Divulgação de Informações

Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores (www.bancogenial.com); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

Da Política de Distribuição de Resultados

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 17.2 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo (“**Assembleia Geral Ordinária**”).

O Fundo poderá distribuir a seus Cotistas percentual de seu resultado, respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O rendimento a ser distribuído aos Cotistas será estabelecido, a critério do Administrador, observada orientação do Gestor, independente de realização de Assembleia Geral de Cotistas,

podendo o montante não distribuído ser utilizado para reinvestimento nos Ativos-Alvo pelo Gestor, ou em Ativo Imobiliários pelo Administrador, com base em recomendação apresentada pelo 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, que, se houver, ocorrerá sempre no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os titulares de cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil antecedente ao da data de distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

O processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo Gestor do Fundo pode ser localizados no seguinte endereço: exes.com.br.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda (“IR”) no nível da carteira do Fundo, ressalvado que:

1. aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável realizada no nível do portfólio do Fundo estarão sujeitas à incidência do IR Retido na Fonte (“IRRF”), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nessas operações, com exceção dos ativos listados no item (a) abaixo, sendo ainda possível defender, com base em razoável interpretação da lei, a isenção de IRRF para os itens (b) e (c):
 - (a) Certificado de Depósito Agropecuário (“CDA”), Warrant Agropecuário (“WA”), Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio (“CDCA”), LCA, CRA e Cédula do Produtor Rural com Liquidação Financeira (“CPR-F”);
 - (b) cotas de FIAGRO e cotas de FII, em ambos os casos, desde que as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e, ainda,
 - (c) Letras Hipotecárias (“LH”), CRI e LCI.
2. o IRRF incidente no nível da carteira do Fundo poderá ser compensado com o IRRF devido por ocasião da distribuição de ganhos e rendimentos dos Cotistas, quando aplicável, de modo proporcional à participação do Cotista tributado.
3. considerando que a Política de Investimento do Fundo prevê a aplicação em ativos não mencionados entre as exceções acima, o Fundo poderá estar sujeito à tributação do IRRF em conexão com rendimentos auferidos na aplicação em certos ativos no nível da sua carteira.
4. as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do Imposto sobre Operações Financeiras relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”) à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil

Os rendimentos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Novas Cotas; e (ii) no resgate das Novas Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Os ganhos na alienação de Novas Cotas estarão sujeitos à tributação do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo o ganho apurado: (i) conforme a sistemática de ganhos líquidos, no caso de (a) pessoas jurídicas, em operações dentro ou fora de bolsa, e (b) pessoas físicas, em operações realizadas em bolsa, e (ii) de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital na alienação de bens ou de direitos de qualquer natureza, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas fora de bolsa.

O IRRF ou o IR sobre ganhos de capital será considerado: (i) definitivo, no caso de Cotistas pessoas físicas, e (ii) antecipação da tributação corporativa aplicável aos Cotistas pessoas jurídicas.

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

Conforme o disposto na Lei nº 11.033/04, conforme alterada pela Lei nº 14.130/21, o Cotista residente no Brasil pessoa física ficará isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo na hipótese de serem cumpridos cumulativamente os seguintes requisitos:

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

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação no nível dos Cotistas não-residentes no Brasil

Os Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96 ("Cotistas 4373"), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais Cotistas estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas 4373 na alienação de cotas do Fundo realizadas em bolsa de valores, de acordo com uma razoável interpretação das regras vigentes, serão isentos do IRRF.

A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio"). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTES PROSPECTOS FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E, A DESPEITO DE EVENTUAIS INTERPRETAÇÕES DIVERSAS DAS AUTORIDADES FISCAIS, TEM POR OBJETIVO DESCREVER GENERICAMENTE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO. EXISTEM EXCEÇÕES E TRIBUTOS ADICIONAIS QUE PODEM SER APLICÁVEIS, MOTIVO PELO QUAL OS COTISTAS DEVEM CONSULTAR SEUS ASSESSORES JURÍDICOS COM RELAÇÃO À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM NOVAS COTAS.

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.

Remuneração do Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços

Administrador e Escriturador

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo paga uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços – Mercado (“IGP-M”) ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Administração”).

Taxa de Performance

O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 10% (dez por cento) do valor distribuído aos cotistas, conforme definido no Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) (“Taxa de Performance”), conforme a seguinte fórmula:

$$TP = [0,10] * [VA * (\sum iCorrigido - \sum pCorrigido)]$$

Onde,

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br);

VA = valor total da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta;

$\sum iCorrigido$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos cotistas no semestre e o valor total das cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance;

$\sum pCorrigido$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração (conforme abaixo definida) da Taxa de Performance.

Taxa de Custódia

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados encargos do Fundo, nos termos do item 19.1 do Regulamento. Tais custos serão equivalentes a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste item que não sejam enquadrados como encargos do Fundo nos termos previstos no item 19.1. do Regulamento deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração.

Auditoria Independente

A remuneração do Auditor Independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponde sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.

Consultor Imobiliário

Não há, na data deste Prospecto, Consultor Imobiliário contratado pelo Fundo.

Principais Prestadores de Serviços do Fundo:

Gestor

A Exes Gestora de Recursos Ltda. foi fundada em 07 de novembro de 2018 por executivos com vasta experiência e reconhecimento nos mercados financeiros e de capitais. Seus fundos são focados primordialmente na aquisição de créditos, títulos e valores mobiliários nos mais diversos segmentos da economia e com ampla atuação no

mercado agrícola brasileiro. Além disso, gere fundo com atuação no segmento imobiliário. A Gestora replica em suas atividades as políticas de investimento e disciplina financeira das grandes mesas proprietárias dos melhores bancos do Brasil e internacionais de forma a buscar a melhor relação risco retorno para seus clientes, de modo a prover acesso aos investidores a ativos que tipicamente ficam restritos às mesas proprietárias dos bancos. O Gestor atua sinergicamente com as demais empresas do Grupo Exes da qual faz parte.

O Grupo Exes nasce com a fundação da EXES Assessoria em novembro de 2017. A Exes Assessoria prospecta, estrutura e executa transações de renda fixa focada em créditos privados visando a otimização de capital de seus clientes.

Administrador

A área de Administração Fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 350 (trezentos e cinquenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 73 bilhões (setenta e três bilhões de reais) sob sua administração.

Coordenador Líder

A ÓRAMA foi constituída em 14 de janeiro de 2011 e teve a sua autorização para funcionamento concedida pelo Banco Central do Brasil em 11 de fevereiro de 2011, bem como foi autorizada para o exercício as atividades de Administrador de Carteira pela Comissão de Valores Mobiliários em 10 de maio de 2011. A ÓRAMA foi constituída com o objetivo de democratizar o acesso à indústria de fundos de investimento no Brasil. Dessa forma, foi pioneira em promover a possibilidade de clientes de varejo acessarem fundos de investimento até então alcançados apenas por investidores que dispunham de quantias relevantes - entre R\$ 50.000,00 e R\$ 500.000,00 - para investimento inicial. Naquele momento, as atividades da ÓRAMA estavam voltadas para a: (i) subscrição de cotas de fundos de investimento em cotas, por conta e ordem de seus clientes (exclusivamente pessoas físicas); (ii) gestão não ativa das carteiras dos fundos de investimento em cotas distribuídos; e (iii) distribuição de fundos de investimento. O objetivo da ÓRAMA se tornou possível com a criação de fundos de investimento em cotas - que investem de 95% a 100% de suas cotas em determinados fundos alvo, sendo que para cada fundo ÓRAMA há um único fundo alvo respectivo, excetuando o Rama Simples DI Tesouro - FIRF Simples Longo Prazo, Rama Bolsa Mid Large - Small Cap FIA, Órama Inflação FIRF IPCA Longo Prazo, Órama Ouro FIM e o Órama Ações FIC FIA, que possuem políticas de investimento próprias e específicas - com aplicação inicial de apenas R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Para acessar o maior número de potenciais investidores, a ÓRAMA lançou, em 27 de julho de 2011, um portal de internet moderno, fácil e intuitivo, que preza pelo autoatendimento de qualquer tipo de cliente, do mais sofisticado ao iniciante em fundos de investimento. Um portal disponível 24 (vinte e quatro horas) por dia, 7 (sete) dias por semana, com informações dos fundos criados pela ÓRAMA, bem como de seus fundos alvo, com diversas funcionalidades e ferramentas que auxiliam o investidor a entender as suas expectativas de resultado e suas aversões ao risco para que tenha um investimento adequado aos seus reais objetivos. A ÓRAMA oferece também aos seus clientes um atendimento através de seu canal telefônico gratuito - 0800 - e através de uma equipe comercial para atendimentos pessoais e personalizados. Em outubro de 2016, o Portal da ÓRAMA foi completamente reformulado para oferecer mais ferramentas e produtos aos clientes, além de adotar critérios mais modernos de navegação. Também foi lançada uma nova plataforma eletrônica de investimentos com o intuito de atender agentes autônomos de investimento, consultores e gestores de valores mobiliários. A plataforma eletrônica de investimentos foi desenvolvida em formato White Label capaz de ser customizada e parametrizada de acordo com a estratégia individualizada de cada contratante, obedecendo as limitações específicas de cada atividade. Através dela é possível valorizar a imagem do contratante, proporcionando um atendimento em escala e maior transparência, priorizando sempre o melhor relacionamento com o cliente. Já em fevereiro de 2017 foi lançado o aplicativo ÓRAMA para Android e iOS, onde é oferecido aos clientes mais uma forma de acessar seus investimentos. Além disso, a partir de outubro de 2018 a Órama recebeu autorização para atuar como Participante de Negociação Pleno (PNP) nos mercados da B3. Atualmente, a ÓRAMA oferece aos seus clientes, (i) subscrição, por conta e ordem de seus clientes pessoas físicas, de cotas de fundos de investimentos e de fundos de investimento em cotas; (ii) distribuição direta de fundos de investimentos de diversos gestores independentes; (iii) gestão ativa e não ativa das carteiras de fundos de investimento; (iv) operações de renda fixa (LCI's, LCA's, LC's, CDB's, COE, CRA, CRI, Debêntures); (v) serviços de consultoria; (vi) operações de renda variável através da B3 (Bovespa e BM&F).

Dentre as principais operações conduzidas pela ÓRAMA, destacam-se:

- Coordenador Líder na 2ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII;
- Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissões de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário FOF Integral BREI;

- Coordenador Líder na 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Emissões de Cotas do Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder na 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª e 8ª Emissões de Cotas do Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder na 1ª, 2ª e 3ª Emissões de Cotas do Fundo De Investimento Imobiliário Rec Logística;
- Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissões de Cotas do Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- Coordenador Líder na 7ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real;
- Coordenador Líder na 1ª Emissão de Cotas da Urca Prime Renda Fundo De Investimento Imobiliário - FII;
- Coordenador Líder na 4ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties;
- Coordenador Líder na 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Emissões do Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário.
- Coordenador Líder na 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral Brei.
- Coordenador Líder na 1ª Emissão do Hectare Recebíveis High Grade Fundo de Investimento Imobiliário.
- Coordenador Líder na 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários.
- Coordenador Líder na 1ª Emissão do Fundo de Investimento das Cadeias Produtivas do Agronegócio JGP Crédito - Fiagro - Imobiliário
- Coordenador Líder na 1ª Emissão do Fundo de Investimento das Cadeias Produtivas do Agronegócio Devant – Fiagro - Imobiliário
- Coordenador Líder na 1ª Emissão do Fundo de Investimento das Cadeias Produtivas do Agronegócio Ourinvest Innovation - Fiagro - Imobiliário
- Coordenador Líder na 1ª Emissão do Órama Fundo de Investimento em Cotas de Fundos Incentivados de Investimento em Infraestrutura

16.2. Publicidade da Oferta

O Prospecto Preliminar, este Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

- Administrador:** www.bancogenial.com (neste website clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário”, selecionar “Documentos” e em seguida localizar o documento desejado);
- Gestor:** <https://www.exes.com.br/gestora-de-recursos/> (neste website clicar em EXES ARAGUAIA FIAGRO – AGRX11 e então em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);
- Coordenador Líder:** <https://www2.orama.com.br/oferta-publica/exes-araguaia-fiagro-3-emissao> (neste website clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);
- CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” (se a Oferta ainda não tiver sido registrada) e em “Ofertas Registradas ou Dispensadas” (se a Oferta já tiver sido registrada), acessar em “R\$” em “Quotas de Fundos Imobiliários”, clicar em “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta);
- B3:** www.b3.com.br (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e

- (vii) Fundos.NET: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

ANEXO I	INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
ANEXO II	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
ANEXO III	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO V	DECLARAÇÃO DA GESTORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO VII	ESTUDO DE VIABILIDADE

êxes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS EXES ARAGUAIA - FIAGRO

IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 43.951.911/0001-07

O BANCO GENIAL S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, na qualidade de administrador (“Administrador”) do FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS EXES ARAGUAIA - FIAGRO - IMOBILIÁRIO, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais inscrito no CNPJ sob o nº 43.951.911/0001-07 (“Fundo”), resolve, nos termos do artigo 9.1 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), mediante recomendação da EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 31.960.567/0001-33, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”),

aprovar:

- (a) a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”), com as características abaixo:

Regime de Distribuição das Novas Cotas: Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente).

Montante Inicial da Oferta: O valor total da Emissão será de, aproximadamente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), observado que o valor exato será determinado previamente à divulgação ao aviso ao mercado mediante a celebração de novo ato do Administrador para fixação do Preço de Emissão (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo ser (i) aumentado em virtude do exercício do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Quantidade de Novas Cotas: A quantidade de novas cotas do Fundo (“Novas Cotas”) a ser emitida será determinado previamente à divulgação ao aviso ao mercado mediante a celebração de novo ato do





Administrador para fixação do Preço de Emissão (conforme definido abaixo).

Valor da Cota:

O preço unitário será determinado previamente à divulgação ao aviso ao mercado ("Preço de Emissão") mediante a celebração de novo ato do Administrador para fixação do Preço de Emissão, tendo como base o valor patrimonial das cotas no dia anterior à data de fixação do Preço de Emissão, previsto no inciso "i" do artigo 9.1.4 do Regulamento ("Valor da Cota").

Adicionalmente, o Preço da Cota a ser fixado poderá, ainda, ser atualizado até o 5 (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante.

Caso o Valor da Cota seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Valor da Cota atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Valor da Cota atualizado.

Preço de Integralização:

O preço de integralização da Nova Cota será o Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Integralização").

Novas Cotas Adicionais:

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Novas Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder (conforme abaixo definido) e do Gestor, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação



do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“Lote Adicional”). As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Coordenador Líder:

A **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 (“Coordenador Líder”).

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definida) (“Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, aproximadamente R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), observado que o valor exato será determinado previamente à divulgação ao aviso ao mercado mediante a celebração de novo ato do Administrador para fixação do Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor da Cota previamente ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de

Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas.

Direito de Preferência:



Nos termos do inciso “ii” do artigo 9.1.4 do Regulamento do Fundo, os Cotistas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do aviso ao mercado da Oferta terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção a ser determinado previamente à divulgação ao aviso ao mercado mediante a celebração de novo ato do Administrador para fixação do Preço de Emissão, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

Público Alvo:

A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam: (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 30”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que



aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição de Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observada a Aplicação Mínima Inicial (“Investidores Não Institucionais” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente “Investidores”), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

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

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

Prazo de Colocação:

As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento (“Prazo de Colocação”).

Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de



Forma de Subscrição e Integralização:

colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3. Os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Integralização, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 27”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os investidores considerados Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas exclusivamente por formalizarem pedidos de subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o pedido de subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.



Aplicação Mínima Inicial:

Procedimento de Coleta de Intenções

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever as Novas Cotas, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terão suas Novas Cotas bloqueadas e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 100 (cem) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor da Cota previamente ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência (“Aplicação Mínima Inicial”). A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os pedidos de subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Adicionais (“Procedimento de Coleta de Intenções”).

Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores da Oferta que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores do



Coordenador Líder; (c) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“Pessoas Vinculadas”), sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os pedidos de subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, ao formador de mercado, caso contratado, e caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo 3 do Regulamento.

Registro:

A Oferta será objeto de pedido de registro ordinário junto à CVM, conforme previsto no inciso IV do artigo 28 da Resolução

CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

Taxa de Distribuição Primária:

A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual a ser definido quando da fixação do Valor da Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, e (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"). Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.



Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(b) a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder e das Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

Rio de Janeiro, 09 de março de 2023.

BANCO GENIAL S.A.

Administrador

DocuSigned by:

Cintia Sant'Ana

Nome: ^{968043868489437...} Cintia Sant'Ana

Cargo: Diretora

DocuSigned by:

Rodrigo de Godoy

Nome: ^{B418BBE7A400479...} Rodrigo de Godoy

Cargo: Diretor



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 99A33FF2E1A0419C943C7235C2980387

Assunto: Ato do Administrador - Éxes Araguaia Fiagro (3ª Emissão)

Envelope fonte:

Documentar páginas: 10

Certificar páginas: 5

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 2

Rubrica: 0



Status: Concluído

Remetente do envelope:

Juliana Samuel

RUA SURUBIM, 373, 4º ANDAR, CIDADE MONÇÕES

Sao Paulo, 04571-050

juliana.samuel@genial.com.vc

Endereço IP: 163.116.224.119

Rastreamento de registros

Status: Original

10/03/2023 12:02:35

Portador: Juliana Samuel

juliana.samuel@genial.com.vc

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Cintia Sant'Ana

cintia.santana@genial.com.vc

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana
966043B6B4B9437...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.224.113

Registro de hora e data

Enviado: 10/03/2023 12:04:39

Visualizado: 10/03/2023 14:06:22

Assinado: 10/03/2023 14:06:28

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 15/04/2021 12:12:24

ID: fb0e0458-655b-4ce6-b57c-0782f38d773a

Rodrigo de Godoy

rodrigo.godoy@genial.com.vc

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:
Rodrigo de Godoy
B418B6E7A400479...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.157.95

Enviado: 10/03/2023 12:04:39

Visualizado: 10/03/2023 12:06:41

Assinado: 10/03/2023 12:06:54

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/03/2023 12:06:41

ID: 72d592f2-6fc2-4f8a-a3da-59fd1c8a7ef0

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Julio Oliveira

julio.oliveira@genial.com.vc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Copiado

Enviado: 10/03/2023 12:11:41

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/03/2023 11:25:44

ID: b95c6871-ffae-43d5-a01e-4b9c5412482f

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	10/03/2023 12:04:39
Envelope atualizado	Segurança verificada	10/03/2023 12:11:40
Envelope atualizado	Segurança verificada	10/03/2023 12:11:40
Entrega certificada	Segurança verificada	10/03/2023 12:06:41
Assinatura concluída	Segurança verificada	10/03/2023 12:06:54
Concluído	Segurança verificada	10/03/2023 14:06:28
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		





CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos

forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatar o eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo. To contact us by email send messages to: ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br



Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA

Para informar seu novo endereço de e-mail a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas);

Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.



Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicas que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA durante o curso do meu relacionamento com você.



**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 43.951.911/0001-07



O BANCO GENIAL S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, na qualidade de administrador ("Administrador") do FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO - IMOBILIÁRIO, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais inscrito no CNPJ sob o nº 43.951.911/0001-07 ("Fundo"), nos termos do "*Instrumento Particular do Administrador do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia - Fiagro - Imobiliário*" datado de 09 de março de 2023 ("Ato do Administrador"), que aprovou as condições da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas" e "Emissão", respectivamente), **resolve** por:

(a) retificar e ratificar as condições da Emissão, para ajustar a base para fixação do preço unitário das Novas Cotas ("Preço de Emissão"), o qual deixa de utilizar a base de valor patrimonial das cotas do Fundo no dia anterior à data de fixação do Preço de Emissão, nos termos do item "a" do inciso "i" do artigo 9.1.4 do regulamento do Fundo ("Regulamento") e passa a ser fixado considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo prevista no item "b" do inciso "i" do artigo 9.1.4 do Regulamento;

(b) nos termos do Ato do Administrador, que estabeleceu que o Preço de Emissão seria determinado previamente à divulgação ao aviso ao mercado mediante a celebração de novo ato do Administrador para fixação do Preço de Emissão, atualizar o Preço de Emissão em R\$ 10,24 (dez reais e vinte e quatro centavos), definido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo prevista no item "b" do inciso "i" do artigo 9.1.4 do regulamento. Em razão da atualização do Preço de Emissão, os demais valores aprovados no Ato do Administrador são ora atualizados nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, permanecendo inalteradas as demais características da Emissão

(c) esclarecer que, em decorrência do disposto no item "Valor da Cota", o Montante Inicial da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta, o Lote Adicional e a Aplicação Mínima Inicial poderão ter seus valores exatos atualizados e comunicados aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta;



ANEXO I
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO -
IMOBILIÁRIO
SUPLEMENTO DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

Regime de Distribuição das Novas Cotas: Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta", respectivamente).

Montante Inicial da Oferta: O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), observado que o valor exato poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5 (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude do exercício do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Quantidade de Novas Cotas: Serão emitidas, inicialmente, 9.765.625 (nove milhões, setecentas e sessenta e cinco mil e seiscentas e vinte e cinco) cotas ("Novas Cotas"), podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Valor da Cota: O preço unitário de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 10,24 (dez reais e vinte e quatro centavos) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do item "b" do inciso "i" do artigo 9.1.4 do Regulamento, considerando as perspectivas de



rentabilidade do Fundo na data de liquidação da Oferta (“Valor da Cota”).

Adicionalmente, o Valor da Cota poderá, ainda, ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5 (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta.

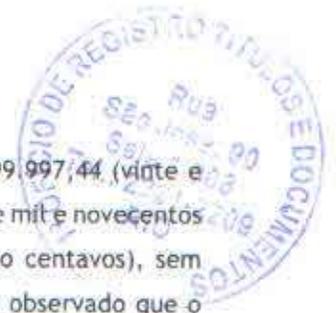
Caso o Valor da Cota seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Valor da Cota atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Valor da Cota atualizado.

Preço de Integralização:

O preço de integralização da Nova Cota será o Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R\$ 10,67 (dez reais e sessenta e sete centavos) por Nova Cota (“Preço de Integralização”).

Novas Cotas Adicionais:

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento) ou seja, em até 2.441.406 (dois milhões, quatrocentas e quarenta e uma mil e quatrocentas e seis) Novas Cotas adicionais (“Novas Cotas Adicionais”), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder (conforme abaixo definido) e do Gestor, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio



de Encerramento”), equivalente a R\$ 24.999.997,44 (vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5 (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“Lote Adicional”). As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

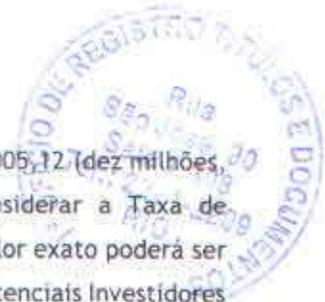
As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Coordenador Líder:

A **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 (“Coordenador Líder”).

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definida) (“Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e



integralização de, no mínimo, R\$ 10.000.005,12 (dez milhões, cinco reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5 (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta, equivalente a 976.563 (novecentas e setenta e seis mil e quinhentas e sessenta e três) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas.

Direito de Preferência:

Nos termos do inciso "ii" do artigo 9.1.4 do Regulamento do Fundo, os Cotistas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do aviso ao mercado da Oferta terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,51752375243, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

Público Alvo:

A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam: (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 30"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de



terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. - Brasil; Bolsa, Balcão ("B3"), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição de Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observada a Aplicação Mínima Inicial ("Investidores Não Institucionais" e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente "Investidores"), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

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

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

Prazo de Colocação:

As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da



Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 27"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, o pedido de subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever as Novas Cotas, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terão suas Novas Cotas bloqueadas e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Aplicação Mínima Inicial:

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 100 (cem) Novas Cotas, equivalente a R\$ 1.024,00 (mil e vinte e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5 (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta ("Aplicação Mínima Inicial"). A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

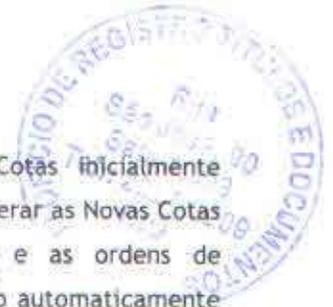
Procedimento de Coleta de Intenções

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início,



para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os pedidos de subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Adicionais ("Procedimento de Coleta de Intenções").

Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores da Oferta que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidas na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada ("Pessoas Vinculadas"), sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3



(um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os pedidos de subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, ao formador de mercado, caso contratado, e caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.

Destinação dos Recursos:

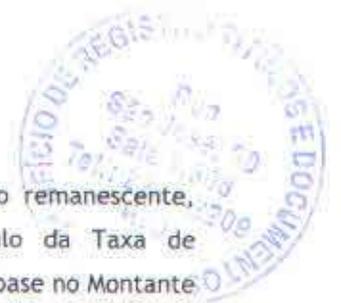
Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo 3 do Regulamento.

Registro:

A Oferta será objeto de pedido de registro ordinário junto à CVM, conforme previsto no inciso IV do artigo 28 da Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

Taxa de Distribuição Primária:

A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 4,19% (quatro inteiros e dezenove centésimos por cento) sobre o Valor da Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por Nova Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros: (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, e (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"). Caso, após o pagamento de



todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.



Certificate Of Completion

Envelope Id: C9B231A86D624FA9AAA196FC43F98E62 Status: Completed
 Subject: Complete with DocuSign: Ato do Administrador (Retif.) - Exes Araguaia Flagro (3a Emissao) - TCM...
 Source Envelope:
 Document Pages: 12 Signatures: 2 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 4 Initials: 0 Sarah Dardenne
 AutoNav: Enabled 201 Bishopsgate
 Envelopeld Stamping: Disabled London, EC2M3AF
 Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada) SDardenne@mayerbrown.com
 IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original Holder: Sarah Dardenne Location: DocuSign
 4/14/2023 6:16:43 PM SDardenne@mayerbrown.com

Signer Events

Cintia Santana de Oliveira
 cintia.santana@genial.com.vc
 Diretor
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by:

 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 163.116.224.116

Timestamp

Sent: 4/14/2023 6:23:31 PM
 Resent: 4/14/2023 7:03:42 PM
 Viewed: 4/14/2023 7:15:17 PM
 Signed: 4/14/2023 7:16:26 PM

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 4/14/2023 7:15:17 PM
 ID: d585841d-1c39-4f3e-83c9-e4cf93f5b438

Rodrigo Godoy
 rodrigo.godoy@genial.com.vc
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:

 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 163.116.224.118

Sent: 4/14/2023 6:23:33 PM
 Resent: 4/14/2023 7:03:43 PM
 Resent: 4/14/2023 7:46:19 PM
 Resent: 4/14/2023 9:11:29 PM
 Viewed: 4/14/2023 9:15:22 PM
 Signed: 4/14/2023 9:16:08 PM

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 4/14/2023 8:53:55 PM
 ID: 29bf84cf-86f5-4843-bdc5-e0d7f0c751d4

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Caroi Rico
 arico@mayerbrown.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None)
Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 4/14/2023 6:23:33 PM



Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Julio Oliveira julio.oliveira@genial.com.vc Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 4/14/2023 6:37:50 PM Viewed: 4/14/2023 6:38:13 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/14/2023 6:23:34 PM
Envelope Updated	Security Checked	4/14/2023 6:37:49 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/14/2023 9:15:22 PM
Signing Complete	Security Checked	4/14/2023 9:16:08 PM
Completed	Security Checked	4/14/2023 9:16:08 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--



SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



êxes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO –
IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 43.951.911/0001-07
("Fundo")**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 03 DE ABRIL DE 2023**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 03 dias do mês de abril de 2023, às 13h horas, realizada remotamente na sede do **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 ("**Administrador**"), situado na Praia de Botafogo, 228, sala 907, Parte, Botafogo, CEP 22.250-906, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.
2. **MESA:** Presidente: Rodrigo Godoy; e Secretária: Cintia Sant'ana.
3. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Consulta Formal de voto enviada a todos os Cotistas do Fundo, em **17 de março de 2023**, nos termos da regulamentação em vigor. Os votos da presente assembleia estão arquivados na sede social do Administrador, havendo sido realizados exclusivamente por meio de envio de manifestação de voto eletrônica pelos Cotistas do Fundo ("**Cotistas**") ao Administrador. A Assembleia foi instalada com a presença dos cotistas representando **45,59% (quarenta e cinco inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento)** das Cotas subscritas do Fundo. Presentes remotamente, ainda, os representantes legais do Administrador.
4. **ORDEM DO DIA:** Nos termos da Consulta formal, os Cotistas foram convocados para deliberar sobre:
 - (a) alterar o artigo 1.3 e os incisos (vi) e (vii) do artigo 9.1.4. do Regulamento, a fim de adaptá-lo à Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**");
 - (b) adaptar os artigos 6.2 ao 6.7 do Regulamento, a fim de ajustar o tempo verbal da redação da Primeira Emissão do Fundo;
 - (c) alterar o artigo 7.5 do Regulamento, para esclarecer que as chamadas de capital serão realizadas pelo Administrador de acordo com as instruções do Gestor;
 - (d) ajustar o artigo 9.2 do Regulamento, para complementar a redação no sentido de que se trata de subscritores das cotas do Fundo;
 - (e) alterar os artigos 11.2 e 11.3 e excluir os atuais artigos 11.2.1, 11.5 e 11.6 do Regulamento, com a consequente renumeração dos demais artigos da seção, a fim de adaptar a seção da Política de Distribuição dos Resultados do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais;
 - (f) alterar o artigo 15.5 do Regulamento, a fim de substituir "Onde" para "Em que";
 - (g) adaptar o fator de risco "Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário", a fim de adaptá-lo à Resolução CVM 160
 - (h) inclusão do fator de risco "Risco de oscilação de preços de commodities e em serviços e bens produzidos pelas cadeias produtivas agroindustriais"; e



(i) ajustar as referências, conforme mencionadas ao longo do Regulamento, dos itens do Regulamento que sofreram alterações nas numerações.

5. **DELIBERAÇÕES:** Após análise e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Cotistas representando **45,59% (quarenta e cinco inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento)** das cotas subscritas do Fundo, votaram da seguinte forma:

Voto	Matéria (a)	Matéria (b)	Matéria (c)	Matéria (d)	Matéria (e)	Matéria (f)	Matéria (g)	Matéria (h)	Matéria (i)
APROVADO	45,54%	45,50%	45,50%	45,50%	45,50%	45,53%	26,58%	45,18%	45,51%
REPROVADO	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	18,93%	0,37%	0,01%
ABSTENHO	0,04%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,05%	0,09%	0,04%	0,07%
TOTAL	45,59%	45,59%	45,59%	45,59%	45,59%	45,59%	45,59%	45,59%	45,59%

Sendo assim, nos termos do Regulamento, restaram aprovadas as matérias constantes na Ordem do Dia, conforme abaixo.

(a) alterar o artigo 1.3 e os incisos (vi) e (vii) do artigo 9.1.4. do Regulamento, a fim de adaptá-lo à Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"). Passando, assim, os referidos artigos a vigorar com as seguintes redações:

"1.3. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, bem como fundos de investimento, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30"), incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que, (i) até que o Fundo apresente prospecto, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM 30."; e

"9.1.4

(...)

(vi) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato do Administrador, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada 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 e 74 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160");

(vii) caso a nova emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo estabelecido nos documentos da oferta, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras realizadas no período nos termos do item 7.6 deste Regulamento; e"

(b) adaptar os artigos 6.2 ao 6.7 do Regulamento, a fim de ajustar o tempo verbal da redação da Primeira Emissão do Fundo;

(c) alterar o artigo 7.5 do Regulamento, para esclarecer que as chamadas de capital serão realizadas pelo Administrador de acordo com as instruções do Gestor. Assim sendo, o referido artigo passará a vigorar com a seguinte redação:



“7.5. As cotas ofertadas pelo Fundo serão subscritas mediante assinatura do (i) boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”) e integralizadas, nos termos da respectiva oferta, a vista em moeda corrente nacional ou com ativos financeiros, e, (ii) compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”) e integralizadas de acordo com as orientações descritas na chamada de capital realizada pelo Administrador de acordo com as instruções do Gestor (“Chamada de Capital”). O Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.”

(d) ajustar o artigo 9.2 do Regulamento, para complementar a redação no sentido de que se trata de subscritores das cotas do Fundo. Assim sendo, referido artigo passará a vigorar com a seguinte redação:

“9.2. No caso de ofertas primárias de distribuição de cotas, os encargos relativos à referida distribuição, bem como o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como pelos subscritores das cotas através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.”

(e) alterar os artigos 11.2 e 11.3 e excluir os atuais artigos 11.2.1, 11.5 e 11.6 do Regulamento, com a conseqüente renumeração dos demais artigos da seção, a fim de adaptar a seção da Política de Distribuição dos Resultados do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais. Desta forma, os artigos 11.2 e 11.3 do Regulamento passarão a vigorar com a seguinte redação:

“11.2. O Fundo poderá distribuir a seus Cotistas percentual de seu resultado, respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O rendimento a ser distribuído aos Cotistas será estabelecido, a critério do Administrador, observada orientação do Gestor, independente de realização de Assembleia Geral de Cotistas, podendo o montante não distribuído ser utilizado para reinvestimento nos Ativos-Alvo pelo Gestor, ou em Ativo Imobiliários pelo Administrador, com base em recomendação apresentada pelo Gestor.

11.3. O Fundo manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento, que, se houver, ocorrerá sempre no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês.”

(f) alterar o artigo 15.5 do Regulamento, a fim de substituir “Onde” para “Em que”.

(g) adaptar o fator de risco “Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário”, a fim de adaptá-lo à Resolução CVM 160. Desta forma, o fator de risco “Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário” passará a vigorar com a seguinte redação:

“A negociação das Cotas em mercados regulamentados quando adquiridos nas ofertas registradas por meio do rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 obedece às seguintes restrições: (I) nas ofertas destinadas exclusivamente a investidores profissionais, a revenda somente pode ser destinada: (I.a) a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta; e (I.b) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da oferta; (II) – nas ofertas destinadas exclusivamente a investidores qualificados, a revenda somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da



oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.”

(h) inclusão do fator de risco “Risco de oscilação de preços de commodities e em serviços e bens produzidos pelas cadeias produtivas agroindustriais”, com a seguinte redação:

“Risco de oscilação de preços de commodities e em serviços e bens produzidos pelas cadeias produtivas agroindustriais

Os Ativos-Alvo, em regra, possuem como lastro ou garantia serviços ou bens produzidos no contexto do agronegócio, em especial commodities agrícolas. Fatores climáticos, ambientais e/ou não previsíveis como chuvas, secas, inundações, incêndios, queimadas, erosão, processos de desertificação, contaminação do solo e água, quantidade de incidência de luz solar, ventos, infestação de pragas, pestes, doenças no Brasil ou no exterior que afetem safra e produção, bem como os demais fatores macroeconômicos, impactam, direta ou indiretamente, o preço de tais commodities, serviços e bens relacionados às cadeias produtivas agroindustriais que, por sua vez, podem afetar a capacidade de pagamento dos tomadores de recursos dos Ativos-Alvo, aumentando o risco de mora ou inadimplemento. Tais commodities, serviços e bens estão sujeitos a oscilações de preços e cotações do mercado nacional e internacional, bem como a barreiras comerciais ou de natureza sanitária entre países, 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. 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.”

(i) ajustar as referências, conforme mencionadas ao longo do Regulamento, dos itens do Regulamento que sofreram alterações nas numerações.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a assembleia, lavrando-se esta ata que, após lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

<p>DocuSigned by: <i>Rodrigo de Godoy</i> DD7EATFCBE7843F... Rodrigo Godoy Presidente</p>	<p>DocuSigned by: <i>Cintia Sant'Ana</i> 96B043B6B4B9437... Cintia Sant'ana Secretária</p>
--	---

<p>DocuSigned by: <i>Cintia Sant'Ana</i> 96B043B6B4B9437...</p>	<p>DocuSigned by: <i>Rodrigo de Godoy</i> DD7EATFCBE7843F...</p>
BANCO GENIAL S.A.	



**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS
AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**



ÍNDICE

1.	DO FUNDO	3
2.	DO OBJETIVO DO FUNDO	4
3.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	8
4.	DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO	11
5.	DAS COTAS.....	14
6.	DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO.....	16
7.	DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO	17
8.	DA TRIBUTAÇÃO	20
9.	DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS	21
10.	DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA	23
11.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	23
12.	DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 24	
13.	DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	32
14.	DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR	32
15.	DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	34
16.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	36
17.	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	38
18.	DOS FATORES DE RISCO.....	45
19.	DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO.....	45
20.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	47
21.	DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	47
22.	DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	49
23.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	52



1. DO FUNDO

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO (“Fundo”), é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, categoria imobiliário (“Fiagro-Imobiliário”) constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 43.951.911/0001-07, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), pelo “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), de forma subsidiária, e demais disposições legais, regulamentares e autorregulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. Até que futura regulamentação da CVM sobre os Fiagro seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39”).

1.3. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, bem como fundos de investimento, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30”), incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que, (i) até que o Fundo apresente prospecto, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM 30.

1.4. O Fundo é administrado e será representado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, regularmente inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“Administrador”). O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e no endereço eletrônico do Administrador (www.bancogenial.com).



1.5. As atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo serão exercidas pela **EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Funchal, nº 411, 8º andar, cj. 84, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ nº 31.960.567/0001-33, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 17.218, de 28 de junho de 2019 (“Gestor”).

1.6. As atividades de análise prévia do valor dos Ativos Imobiliários (conforme definidos no item 2.2, abaixo), serão exercidas por empresa especializada, selecionada pelo Gestor em comum acordo com o Administrador (doravante simplesmente denominadas “Empresa de Avaliação”).

1.7. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados no endereço eletrônico da CVM.

2. DO OBJETIVO DO FUNDO

2.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento e, conforme o caso, desinvestimento, primordialmente, nos ativos abaixo elencados (“Ativos-Alvo”), observada a Política de Investimento, previstos no Capítulo 3 abaixo:

- (i) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”);
- (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”);
- (iii) cotas de Fiagro (conforme definido no item 3.2 abaixo), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) e/ou cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), desde que referidos FII, FIP e FIDC tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fiagro que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários; e
- (iv) outros títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos Fiagro, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e do item 3.1 abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses.

2.2. O Fundo poderá adquirir imóveis rurais, por meio do investimento nos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários”):



- (i) diretamente, em direitos reais sobre imóveis rurais; ou
- (ii) ações ou quotas de sociedades, ou cotas de fundos de investimento que tenham como propósito específico a aquisição e/ou a exploração dos imóveis rurais.

2.2.1. Os Ativos Imobiliários poderão estar gravados com ônus reais, constituídos anteriormente ao ingresso no patrimônio do Fundo, e o respectivo gravame deverá ser considerado na avaliação do referido Ativo Imobiliário a ser realizada pelo Gestor em conjunto com o Administrador.

2.2.2. O Fundo poderá adquirir os Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

2.2.3. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador e pelo Gestor, ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, ou norma posterior que venha a substituí-la, ou aditá-la, por inteiro ou em parte. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

2.2.4. A conclusão do procedimento de auditoria jurídica dos Ativos Imobiliários deverá ser avaliada pelo Administrador em conjunto com o Gestor, e, caso indique a existência de apontamentos, passivos ou contingências sobre determinado Ativo Imobiliário, a realização de investimento pelo Fundo, em referido Ativo Imobiliário, deverá ser recusada pelo Administrador, caso (i) não esteja de acordo com a Política de Investimento ou com os demais termos do Regulamento; (ii) potencialmente exponha o Fundo ou o Administrador a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; (iii) esteja em desacordo com qualquer lei ou regulamentação aplicável; ou (iv) seja verificada a existência de algum fato objetivo a respeito de tal investimento, que o torne desaconselhável e impeça o Administrador de aceitá-lo.

2.2.5. Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas para a aquisição e a alienação dos Ativos Imobiliários que venham a compor a carteira do Fundo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no item 12.7 deste Regulamento. No entanto, no caso de integralização de cotas do Fundo em bens, inclusive imóveis, ou, direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em



laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472. Sendo certo que, o procedimento para integralização de novas cotas em bens e direitos será realizado fora do ambiente da B3.

2.2.6. As aquisições dos Ativos Imobiliários devem observar as formalidades previstas na legislação aplicável incluindo, mas sem limitação, as averbações referentes aos imóveis junto aos cartórios de registro de imóveis competentes e a averbação das transferências de ações ou quotas de sociedades nos respectivos livros de registro de ações nominativas ou nos contratos sociais, conforme aplicável.

2.2.7. As aquisições, alienações, arrendamentos e outras formas de exploração legalmente permitidas dos Ativos Imobiliários para compor a carteira do Fundo serão objeto de avaliação prévia pelo Gestor, que as recomendará ao Administrador, observando-se a discricionariedade do Administrador em relação aos Ativos Imobiliários, nos termos do artigo 29, §2º, da Instrução CVM 472, bem como o disposto neste Regulamento, no Contrato de Gestão, na Política de Investimento (conforme abaixo definida) e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável.

2.2.8. O Gestor poderá recomendar ao Administrador a celebração, alteração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos de exploração comercial dos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo, nas modalidades de arrendamento ou outra forma legalmente permitida, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo e inerentes às atribuições do Gestor. O Administrador poderá outorgar procuração específica para o Gestor exercer diretamente as atividades mencionadas neste item.

2.2.9. O Fundo, de acordo com as orientações prévias e específicas do Gestor, poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo por meio da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários ou dos direitos que compõem seu patrimônio, inclusive por meio do arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida.

2.2.10. Os Ativos Imobiliários deverão ser avaliados anualmente por Empresa de Avaliação.

2.3. Além dos Ativos-Alvo e dos Ativos Imobiliários, descritos acima, de maneira remanescente, com a parcela restante do patrimônio líquido, o Fundo poderá investir, a critério



do Gestor, nos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, quando em conjunto com os Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários, denominados como “Ativos”):

- (i) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais;
- (ii) Letras Imobiliárias Garantidas lastreadas em créditos imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais;
- (iii) Letras de Crédito do Agronegócio emitidas por instituições financeiras;
- (iv) títulos de emissão do tesouro nacional;
- (v) operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável;
- (vi) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos ativos mencionados nos itens “iv” e “v” acima; e
- (vii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

2.3.1. As aquisições dos Ativos pelo Fundo deverão obedecer à Política de Investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

2.4. Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

2.5. Os investimentos e desinvestimentos do Fundo, em Ativos-Alvo e Outros Ativos, serão definidos diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento. Com relação aos Ativos Imobiliários, os investimentos e desinvestimento do Fundo serão realizados pelo Administrador, conforme orientações do Gestor.



3. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Capítulo 2, acima, os recursos do Fundo serão aplicados de acordo com a política de investimentos prevista neste Capítulo (“Política de Investimento”).

3.1.1. O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários que vier a adquirir e posteriormente alienar ou arrendar.

3.1.2. O investimento do Fundo nas cadeias produtivas agroindustriais localizadas em todo o território nacional, na forma prevista na Lei nº 8.668/93, será realizado mediante aquisição dos Ativos.

3.1.3. O valor de aquisição dos Ativos, que sejam títulos e valores mobiliários, poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos pelo Fundo, observado que, na determinação do ágio/deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

3.1.4. O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos da carteira do Fundo, exceto dos Ativos Imobiliários, com relação aos quais deverão ser observadas as disposições deste Regulamento, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados os eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto abaixo.

3.2. O Fundo deverá manter o percentual mínimo de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, nos termos previstos em lei, normas e circulares, ou demais normativos aplicáveis incluindo o disposto na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM 555”), os quais deverão respeitar os limites de concentração (“Limites de Concentração”), conforme aplicável. Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo deverá, ainda, observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM 555 ou norma posterior que venha a substituí-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas em referido normativo, observado, ainda, o disposto na Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha regular os



Fundos de Investimento nas Cadeias Agroindustriais (“Fiagro”), no tocante aos limites de aplicação para os Ativos.

3.2.1. Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, o Administrador poderá amortizar as cotas do Fundo, após o recebimento de orientação do Gestor neste sentido.

3.2.2. A aquisição e a alienação dos Ativos em condições diversas daquelas previamente estabelecidas por este Regulamento deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

3.2.3. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada Ativo adquirido ou subscrito pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos Limites de Concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os Limites de Concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos da regulamentação aplicável.

3.3. Os Ativos poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimento e demais termos e condições previstos neste Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas.

3.3.1. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do Fundo.

3.4. O Fundo poderá realizar operações com derivativos, desde que exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.5. Os recursos das integralizações de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, bem como para arcar com despesas relativas à aquisição destes Ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

3.6. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no Anexo I ao Regulamento.



3.7. É vedado ao Fundo, nos termos do item 2.3 e considerando as vedações estabelecidas por este Regulamento:

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

3.8. O objeto e a Política de Investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

3.9. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento.

3.9.1. Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo Banco Central Brasileiro (“BACEN”) ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos fundos investidos ou outros casos permitidos pela regulamentação aplicável.

3.10. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador ou do Gestor, e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

3.11. A critério do Gestor, o saldo de caixa eventualmente existente no Fundo poderá ser reinvestido em Ativos ou distribuído aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de cotas, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a



parcela dos recursos pagos aos respectivos cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou de principal, observado o previsto no Capítulo 11 deste Regulamento.

3.12. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

3.12.1. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Administrador deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de cotas, na forma do item 3.12, acima, ou ainda, a liquidação antecipada do Fundo, nos termos deste Regulamento.

3.13. Observados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação em vigor, e desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor (ou empresa a eles ligada), incluindo fundos sob responsabilidade do mesmo gestor responsável e que cobrem taxa de administração e/ou performance, nos termos dos respectivos regulamentos.

4. DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

4.1. A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. O Administrador tem amplos poderes de representação do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

4.2. O Administrador 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.

4.3. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.



4.4. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo.

4.5. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos-Alvo e Outros Ativos serão realizados pelo Gestor.

4.5.1. Caberá ainda ao Gestor orientar o Administrador sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de arrendamento, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas ao investimento e/ou exploração dos Ativos Imobiliários, bem como sobre a celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando a negociar, renegociar, celebrar e rescindir negócios jurídicos, buscando a concretização da Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente pelo Administrador, prescindem de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesse.

4.6. A gestão dos Ativos, que sejam títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, que irá praticar as atividades inerentes às suas atribuições na qualidade de gestor profissional da carteira do Fundo, podendo o Gestor, para tanto, decidir, de forma discricionária, sobre a aquisição e alienação destes Ativos, salvo na hipótese de conflito de interesse, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos na qualidade de representante do Fundo, inclusive votando em nome deste, observadas as disposições e limitações legais, regulamentares e autorregulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor (“Contrato de Gestão”), e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

4.7. O Administrador, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo:

- (i) instituições financeiras responsáveis pela distribuição de cotas;
- (ii) empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes de seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização e a exploração dos respectivos



imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos das companhias investidas para fins da monitoramento;

(iii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e

(iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

4.8. Os serviços a que se referem os itens 4.7 (i), (ii) e (iii) acima poderão ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

4.9. O Administrador poderá contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao consultor especializado, caso seja contratado, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

4.10. 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 relacionados a atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(iii) escrituração de cotas;

(iv) custódia de ativos financeiros;

(v) auditoria independente; e

(vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.10.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, o Administrador poderá, em nome do Fundo,



contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento, sendo certo que a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários, nos termos do item 2 e seguintes, compete exclusivamente ao Administrador, em conformidade com as orientações do Gestor.

4.10.2. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados encargos do Fundo, nos termos do item 19.1 deste Regulamento. Tais custos serão equivalentes a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado (respectivamente, “IGP-M” e “Taxa de Custódia”). Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste item que não sejam enquadrados como encargos do Fundo nos termos previstos no item 19.1. deste Regulamento deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração.

4.10.3. 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 BACEN ou pela CVM.

5. DAS COTAS

5.1. As cotas do Fundo são de classe única, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado ainda eventual Direito de Preferência atribuído aos cotistas na forma do inciso “ii” do item 9.1.4, e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

5.1.1. Novas emissões de cotas do Fundo poderão estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas do Fundo já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

5.2. Os serviços de escrituração de cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados pelo Administrador.



5.3. Cada cota corresponderá a um voto nas assembleias do Fundo.

5.4. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

5.5. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.6. Após a integralização das cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstas neste Regulamento, em mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado.

5.7. O titular de cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

5.8. As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

(i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

(ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

(iii) quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

5.9. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos itens 5.8 (i) a 5.8 (iii) acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.



5.10. É permitida a integralização de cotas deste Fundo com ativos financeiros, desde que aprovado pelo Gestor, observados os procedimentos previstos neste Regulamento e nas leis e regulamentações aplicáveis e, quando houver, as correspondentes obrigações fiscais, bem como o quanto disposto abaixo:

(i) a integralização somente será feita por meio da transferência de ativos financeiros permitidos pela Política de Investimento do Fundo;

(ii) deverão ser respeitados os procedimentos previstos na regulamentação aplicável com relação aos tributos incidentes sobre a movimentação ou transmissão de valores, créditos e direitos de natureza financeira; e

(iii) na integralização de cotas com ativos financeiros utilizam-se o valor de mercado do ativo e a cota do Fundo apurados na forma deste Regulamento e conforme legislação vigente.

6. DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1. O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, em série única, no total de até 15.000.000 (quinze milhões) de cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada, perfazendo o montante inicial de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Primeira Emissão” e “Montante Inicial da Oferta”).

6.2. As cotas da Primeira Emissão foram objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo (“Primeira Oferta” ou “Oferta”).

6.3. Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista foi de R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 100 (cem) cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

6.4. A Primeira Oferta poderia ser encerrada ainda que não fosse colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 10.000 (dez mil) de cotas, perfazendo o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Montante Mínimo”).

6.5. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o Administrador realizaria o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.



6.6. Caso não fossem subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o Administrador deveria proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta seria cancelada.

6.7. As subscrições foram formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de assinatura do Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido) ou no documento de aceitação da oferta, conforme o caso, nos termos da regulamentação da CVM aplicável e, se for o caso, do Compromisso de Investimento (conforme abaixo definido), que foi autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, mediante o qual cada investidor formalizou a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento. As cotas foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional ou ativos financeiros, observados os termos previstos no instrumento que formalizou a subscrição das cotas do Fundo, ou mediante Chamada de Capital (conforme abaixo definido).

7. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

7.1. Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do Administrador, conforme mencionado no item 9.1 deste Regulamento, e no instrumento de subscrição, e serão realizadas de acordo com a regulamentação da CVM, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

7.1.1. Os pedidos de reserva, Boletins de Subscrição ou outros documentos de aceitação da oferta, conforme aplicável, poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo, podendo ser dispensada pela CVM e substituída pela assinatura/aceite eletrônico de um documento de aceitação da oferta, quando sua liquidação ocorrer por meio de sistema administrado por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, nos termos da regulamentação da CVM.

7.2. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

7.3. Durante a fase de oferta pública das cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:



- (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à Política de Investimento do Fundo;
- (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos em documento aplicável, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo.

7.4. O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

7.5. As cotas ofertadas pelo Fundo serão subscritas mediante assinatura do (i) boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”) e integralizadas, nos termos da respectiva oferta, a vista em moeda corrente nacional ou com ativos financeiros, e, (ii) compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”) e integralizadas de acordo com as orientações descritas na chamada de capital realizada pelo Administrador de acordo com as instruções do Gestor (“Chamada de Capital”). O Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

7.5.1. Os valores a que os cotistas estejam obrigados a subscrever, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, se houver, celebrados entre cotista e Fundo (“Capital Comprometido”) deverão ser aportados ao Fundo pelos cotistas na medida em que tais valores sejam necessários para (i) a realização de investimentos pelo Fundo, na forma disciplinada neste Regulamento ou (ii) o pagamento de despesas e responsabilidades do Fundo.

7.5.2. Ao receber a Chamada de Capital, o subscritor será obrigado a integralizar as cotas por ele subscritas dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de envio da Chamada de Capital, nos termos deste Regulamento e do Compromisso de Investimento.

7.5.3. Caso não sejam realizadas Chamadas de Capital em valor correspondente ao total das cotas subscritas por meio do Compromisso de Investimento, até o final da Oferta, os cotistas estarão então liberados da obrigação de integralizar assumida no Compromisso de Investimento.



7.5.4. Os recursos aportados no Fundo a título de integralização a prazo das cotas subscritas mediante assinatura do Compromisso de Investimento, dentro do prazo exigido na Chamada de Capital, serão convertidos nos termos dispostos no Compromisso de Investimento ;

7.5.5. O cotista que não realizar o pagamento nas condições previstas neste Regulamento e no respectivo Compromisso de Investimento ("Cotista Inadimplente"): (i) ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, corrigido pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M; (ii) será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo decorrentes da não integralização dos recursos ao Fundo; e (iii) poderá ter seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, assim como pagamento de amortização e resgate em igualdade de condições com os demais cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro; e (iv) nos termos do respectivo Compromisso de Investimento, poderá ter as suas cotas alienadas pelo Administrador, a qualquer terceiro para pagamento dos valores devidos a título de integralização, acrescidos dos encargos previstos no item "(i)" acima, sendo que os valores eventualmente excedentes serão devolvidos ao Cotista Inadimplente. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, e desde que o Administrador não tenha tomado as providências referidas no item (iv) acima e no item 7.5.6 abaixo, tal Cotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização e resgate de suas cotas e aos seus direitos políticos.

7.5.6. Caso o Fundo realize amortização ou resgate de cotas em período em que um cotista esteja qualificado como Cotista Inadimplente, os valores referentes à amortização ou ao resgate devidos ao Cotista Inadimplente serão utilizados para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente perante o Fundo.

7.5.7. Eventual saldo existente, após a dedução de que trata o item 7.5.6 acima, será entregue ao Cotista Inadimplente a título de amortização ou resgate de suas cotas.

7.6. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, caso disponíveis, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão, e as demais conforme a política de distribuição de resultados descrita neste Regulamento.

7.7. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do



Fundo e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

7.8. 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 pelo Fundo ou pelos subscritores das cotas a serem emitidas pelo Fundo, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472.

8. DA TRIBUTAÇÃO

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

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

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

8.1.1. O descumprimento das condições previstas no item 8.1 acima implicará a tributação dos rendimentos à alíquota de 20% (vinte por cento), na forma do artigo 20-C da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

8.1.2. Nos termos do artigo 20-C da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos demais casos.

8.1.3. Na forma do artigo 20-E da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, o pagamento do imposto sobre a renda decorrente do ganho de capital sobre as cotas integralizadas com imóvel rural por pessoa física ou jurídica poderá ser diferido para a data definida para o momento da venda dessas cotas, ou por ocasião do seu resgate, no caso de liquidação do Fundo. Na alienação ou no resgate das cotas aqui referidas, o imposto sobre a renda diferido será pago em proporção à quantidade de cotas vendidas.



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

8.2. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, salvo o disposto nos subitens que seguem.

8.2.1. Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo.

8.2.2. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

9. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

9.1. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 6.1 deste Regulamento, o Administrador poderá, após o recebimento de recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o Direito de Preferência nos termos da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta (“Capital Autorizado”).

9.1.1. 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 alternativas indicadas no inciso (i) do item 9.1.4. abaixo.

9.1.2. Sem prejuízo do disposto nos itens 9.1 e 9.1.1 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável.

9.1.3. Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação do Gestor, nos termos do item 9.1 e 9.1.1 acima, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 9.1.2, a colocação das



novas cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com a regulamentação da CVM.

9.1.4. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado (podendo ser aplicado desconto ou acréscimo), 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; (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; ou (d) uma combinação dos critérios indicados no presente item;

(ii) aos cotistas cujas cotas estejam devidamente inscritas e integralizadas na data a ser determinada nos documentos da oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência à oferta, na proporção do número de cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão (“Direito de Preferência”);

(iii) na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;

(iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes, observados os termos do item 5.1.1 deste Regulamento;

(v) as cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição ou em data posterior de acordo com a Chamada de Capital ou Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional ou ativos financeiros e observados os termos a serem previstos no instrumento que formalizar a subscrição das cotas do Fundo e no disposto neste Regulamento;

(vi) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato do Administrador, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja inscrita a totalidade das cotas da nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada 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 e 74 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”);

(vii) caso a nova emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo estabelecido nos documentos da oferta, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras realizadas no período nos termos do item 7.6 deste Regulamento; e

(viii) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

9.2. No caso de ofertas primárias de distribuição de cotas, os encargos relativos à referida distribuição, bem como o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como pelos subscritores das cotas através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

10. DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

10.1. Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo.

10.1.1. Poderá ser cobrada taxa de distribuição primária dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de cotas, mediante definição, conforme aplicável, do Administrador, considerando a recomendação do Gestor, no caso de uma emissão que utilize o Capital Autorizado, nos termos do item 9.1 deste Regulamento, ou da Assembleia Geral de Cotistas, sendo revertidos ao Fundo, para custeio da respectivo emissão, todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de distribuição primária.

10.2. Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

11. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

11.1. 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 17.2 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo (“Assembleia Geral Ordinária”).



11.2. O Fundo poderá distribuir a seus Cotistas percentual de seu resultado, respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O rendimento a ser distribuído aos Cotistas será estabelecido, a critério do Administrador, observada orientação do Gestor, independente de realização de Assembleia Geral de Cotistas, podendo o montante não distribuído ser utilizado para reinvestimento nos Ativos-Alvo pelo Gestor, ou em Ativo Imobiliários pelo Administrador, com base em recomendação apresentada pelo Gestor.

11.3. O Fundo manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento, que, se houver, ocorrerá sempre no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês.

11.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.2 acima os titulares de cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil antecedente ao da data de distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

12. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

12.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) observar a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de cotas do Fundo);
- (iii) realizar a alienação ou a aquisição de Ativos Imobiliários, integrantes ou que poderão vir a integrar o patrimônio do Fundo, conforme orientações expressas do Gestor, e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a Política de Investimento;
- (iv) providenciar a averbação, junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação



judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(v) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa, caso aplicável, 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 dos Cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.10 deste Regulamento;

(vi) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

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

(viii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo ou pelos investidores por meio da taxa de distribuição primária;

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

(x) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;

(xi) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(xii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xiii) elaborar, com o auxílio do Gestor, no que for aplicável, os formulários com informações aos Costistas nos termos da legislação aplicável;

(xiv) 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;

(xv) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou



às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;

(xvi) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(xvii) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, exceto quando permitido pela CVM que a representação do Fundo seja realizada diretamente pelo Gestor;

(xviii) conforme alinhamento com o Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

(xix) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas;

(xx) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

(xxi) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xxii) deliberar, considerando orientação do Gestor, sobre a emissão de cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento; e

(xxiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados sob sua responsabilidade, se for o caso.

12.1.1. O Gestor realizará a gestão profissional dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, cabendo-lhe, em relação aos atos de gestão da carteira, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação, na regulamentação aplicável, neste Regulamento e no Contrato de Gestão:

(i) identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar, negociar, adquirir e alienar os Ativos-Alvo e Outros Ativos, em nome do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento, definida neste Regulamento, e com o Contrato de Gestão, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, representando o Fundo, para todos os fins de direito;



- (ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- (iii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iv) controlar, supervisionar e administrar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, à implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Ativos Imobiliários, bem como à exploração comercial dos Ativos Imobiliários, incluindo, sem limitação, os serviços de administração dos arrendamentos e a exploração dos direitos reais dos empreendimentos e imóveis do Fundo, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização dos respectivos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades na forma prevista neste Regulamento;
- (v) acompanhar, supervisionar e fiscalizar, sob sua responsabilidade, os procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, nos termos da Política de Investimento do Fundo e da procuração com poderes específicos para tal representação, que poderá ser outorgada pelo Administrador em nome do Fundo;
- (vi) recomendar a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso;
- (vii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, exceto dos Ativos Imobiliários, cujo controle e supervisão competem ao Administrador, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- (viii) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
- (ix) monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- (x) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;



(xi) acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos-Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo,

realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias;

(xii) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do Fundo;

(xiii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos, e de venda dos ativos detidos conforme estabelecido neste Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

(xiv) fornecer ao Administrador, sempre que justificado e razoavelmente solicitado por este, 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;

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

(xvi) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral de Cotistas propostas de matérias pertinentes ao interesse dos cotistas e do Fundo;

(xvii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador o desdobramento ou agrupamento das cotas para posterior divulgação aos cotistas;

(xviii) enviar ao Administrador proposta para novas emissões de cotas;

(xix) na hipótese de emissão adicional de cotas além dos limites previstos para Capital Autorizado, recomendar à Assembleia Geral de Cotistas o preço de emissão das cotas, desde que tal emissão adicional tenha sido previamente autorizada por meio de Assembleia Geral de Cotistas, na forma do item 9.1.2, acima;

(xx) acompanhar e tomar providências para a cobrança dos Ativos e execução das eventuais garantias reais e/ou fidejussórias dos Ativos; e



(xxi) 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, conforme aplicável.

12.2. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias dos Ativos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto.

12.3. Não obstante o acima definido, o Gestor acompanhará, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirá sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo.

12.4. As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do Gestor, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação e autorregulamentação aplicáveis às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

12.5. A política de voto de que trata o item 12.4 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: exes.com.br.

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

12.6. As atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, no todo ou em parte, os Ativos bem como praticar quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, observados os termos do item 2.2. e seguintes deste Regulamento.

12.7. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o consultor especializado, se houver, entre o Fundo e os cotistas que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo ou os Representantes dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

12.8. Sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, as seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:



- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor e consultor especializado, se aplicável, bem como de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou o consultor especializado, se contratado, ou ainda de pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, se contratado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no item 4.7 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, se contratado, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

12.9. Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se contratado, incluindo-se respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

13. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

13.1. O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472, ou na regulamentação que vier a ser aplicável posteriormente aos Fiagro, nos prazos previstos na regulamentação.

13.2. 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 de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

13.3. Compete ao cotista, diretamente ou por meio de prestadores de serviço, manter seu cadastro devidamente atualizado junto à entidade responsável pelo mercado no qual as cotas serão registradas para negociação, se responsabilizando por qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado e isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente de falha, por parte do cotista, em atualizar seu cadastro, ou ainda, pela impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

13.4. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

13.5. Para fins do item acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.

14. DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR

14.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior os recursos captados no país;
- (v) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries;
- (vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou consultor especializado, se contratado; entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do



patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos itens 12.7; 17.8 e 17.8.1 deste Regulamento;

(viii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;

(ix) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

(x) 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;

(xi) 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;

(xii) praticar qualquer ato de liberalidade; e

(xiii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

14.2. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

15. DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

15.1. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) atualizado anualmente pelo IGP-M ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Administração”).

15.2. A Taxa de Administração será calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

15.3. Caso as cotas do Fundo passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração será calculada sobre o valor de mercado do Fundo, calculada com base na média diária da cotação de fechamento das cotas



de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as cotas do Fundo integrarem tais índices.

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

15.5. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Administrador, incluindo os serviços de controladoria e escrituração, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

15.6. O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 10% (dez por cento) do valor distribuído aos cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) (“Taxa de Performance”), conforme a seguinte fórmula:

$$TP = [0,10] * [V_A * (\sum i_{Corrigido} - \sum p_{Corrigido})]$$

Em
que, ,



TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br);

V_A = valor total da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta;

$\sum i_{Corrigido}$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos cotistas no semestre e o valor total das cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance;

$\sum p_{Corrigido}$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração (conforme abaixo definida) da Taxa de Performance.

15.6.1. Caso ocorram novas emissões de cotas a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a Taxa de Performance em cada Data de Apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os V_A de todas as possíveis tranches serão atualizados para o V_A utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

15.6.2. A Taxa de Performance será apurada semestralmente, no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro de cada ano (“Data de Apuração”), e será paga até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo.

15.6.3. Em caso de amortização do Fundo, o V_A deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

15.6.4. A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a Data de Apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do fundo desde a última cobrança até a Data de Apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.



15.6.5. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

16. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

16.1.1. O Administrador e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

16.1.2. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do Administrador e/ou do Gestor ficará o Administrador obrigado a:

(i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e

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

16.2. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o item 16.1.2 (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

16.3. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas 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.

16.4. Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 16.1.2 (ii) acima.

16.5. Aplica-se o disposto no item 16.1.2 (ii), mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação



extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

16.7. Nas hipóteses elencadas no item 16.1.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

16.8. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

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

16.10. Caso em até 180 (cento e oitenta) dias contados da renúncia ou do descredenciamento do Administrador (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador deverá proceder com a liquidação do Fundo.

16.11. Em qualquer caso de substituição do Gestor, caberá ao Administrador praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo o Gestor, ou a liquidação do Fundo.

16.12. 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.

16.13. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

16.13.1. Caberá ao Administrador destituir o Gestor, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre referidas partes, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral de



Cotistas, por meio da alteração do presente Regulamento, ou caso o Gestor comprovadamente descumpra, conforme o caso, com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo.

16.14. Na hipótese de destituição do Gestor, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa (conforme abaixo definido), o Gestor fará jus, além do pagamento de sua parcela da Taxa de Administração até a data da efetiva cessação dos serviços, a uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será feito até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição (“Remuneração de Descontinuidade”).

16.14.1. Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á “Justa Causa”, conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) culpa, dolo, má-fé, fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; (ii) prática de crime contra o sistema financeiro, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; ou (iii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

16.14.2. A Remuneração de Descontinuidade a que se refere o item 16.14 será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; ou (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração de Descontinuidade, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto neste Regulamento.

17. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

17.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;



- (ii) alteração do regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimento do Fundo, tal como previsto no Capítulo 3 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas cotas, observado o Capital Autorizado, nos termos do item 9.1 deste Regulamento
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) 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, se aplicável;
- (ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata o item 22 deste Regulamento, 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 interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- (xii) alteração da Taxa de Administração;
- (xiii) alteração da Taxa de Performance; e
- (xiv) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

17.2. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.



17.3. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

17.4. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item 17.2 acima.

17.5. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração:

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

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

(iii) envolver redução da Taxa de Administração, Taxa de Performance e Taxa de Custódia.

17.5.1. As alterações referidas no item 17.5 acima deverão ser comunicadas aos cotistas: (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens (i) e (ii) acima; e (ii) imediatamente, no caso do inciso (iii) do item 17.5 acima.

17.6. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

(i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

(ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das demais assembleias gerais (“Assembleias Gerais Extraordinárias” e, em conjunto com as Assembleias Gerais Ordinárias, as “Assembleias Gerais de Cotistas”).

17.6.1. A Assembleia Geral de Cotistas 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.



17.6.2.A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes.

17.7. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;
- (ii) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 Geral de Cotistas; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

17.7.1. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

17.7.2. 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;
- (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.

17.7.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou, quando for o caso, dos Representantes dos 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.



17.7.4. O pedido de que trata o item 17.7.3 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 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

17.7.5. O percentual de que trata o item 17.7.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

17.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto (“Maioria Simples”).

17.8.1. As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do item 17.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem (“Quórum Qualificado”):

(i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

(ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

17.9. Os percentuais de que trata o item 17.8.1, deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do item 9 e seguintes deste Regulamento.

17.9.1. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

17.9.2. O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.



17.9.3. O pedido de procuração deverá satisfazer aos 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.

17.9.4. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472, ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 17.9.3 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido, ou a utilização de outra forma de assinatura permitida ou que venha a ser permitida pela legislação aplicável; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

17.9.5. O Administrador, quando solicitado nos termos do item acima, deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o item 17.9.4 supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

17.9.6. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

17.10. Além de observar os quóruns previstos no item 17.8 e 17.8.1 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas e da renúncia do Administrador ou do Gestor, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

17.10.1. No caso de renúncia do Administrador, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro regulamentação aplicável, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.

17.11. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta nos prazos previstos para convocação das Assembleias Gerais de Cotistas previstos no item 17.6. acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro.



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

17.11.2. Ainda que não compareçam à Assembleia Geral de Cotistas, os cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida conforme procedimentos descritos na respectiva convocação da Assembleia Geral de Cotistas. Os cotistas que participem das Assembleias Gerais de Cotistas por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação de referidas Assembleias Gerais de Cotistas.

17.12. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- (i) seu Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, 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;
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e
- (vii) o cotista considerado cotista inadimplente, nos termos deste Regulamento.

17.13. Não se aplica a vedação prevista no item acima quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do item acima;
- (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 em que se dará a permissão de voto.



18. DOS FATORES DE RISCO

18.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I ao Regulamento, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Portanto, não poderão o Administrador, o Gestor e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do Fundo.

18.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador e do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do coordenador líder de ofertas de cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas) ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

18.3. Na forma da Resolução CVM 39, aplicar-se-ão ao Fundo, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM 472, no que forem aplicáveis e compatíveis com o Fundo. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os Fiagro pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos Fiagro que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos FII, utilizada por analogia ao Fundo.

19. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

19.1. Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (ii) taxas, 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, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (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 eventualmente 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 relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 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) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (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;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante dos Cotistas.



19.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta do Administrador.

19.3. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse item exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

19.4. Não obstante o previsto no inciso (iv) do item 19.1, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, por meio da taxa de distribuição primária, nos termos do item 10.1.1 deste Regulamento, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão de cotas do Fundo.

20. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

20.1. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

20.2. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

20.3. 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.

20.4. 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.

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

20.6. Na ocorrência de eventos de cisão, incorporação, fusão ou transformação, as demonstrações financeiras do Fundo serão levantadas na data da operação, devendo ser auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da efetivação do evento, por auditor independente registrado na CVM, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para a relação de troca das cotas.

21. DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO



21.1. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor.

21.2. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do Ativo ou da amortização dos ativos detidos pelo Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

21.3. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

21.4. Na hipótese prevista no item 21.3 acima os cotistas deverão encaminhar cópia do instrumento de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

21.5. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na regulamentação aplicável.

21.6. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional.

21.6.1. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas em circulação.

21.6.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 21.6.1 acima, o Administrador deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para (i) promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada ou (ii) dar os referidos ativos em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio,



cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o valor total das cotas em circulação à época, devendo tal procedimento ser realizado fora do ambiente da B3. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

21.7. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório 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.

21.7.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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.

21.8. Após a liquidação do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

22. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

22.1. O Fundo poderá ter 1 (um) representante dos cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 22.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos (“Representante dos Cotistas”):

- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele 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 ou consultor de outros fundos de investimento nas cadeias agroindustriais;

(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.

22.2. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

22.3. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que representem, no mínimo:

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

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

22.4. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, sendo permitida a reeleição. O Representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

22.5. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

22.6. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger Representante dos Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 22.1. acima; 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 nas cadeias produtivas agroindustriais 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.

22.7. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada por ato do Administrador –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida pelo Representante dos 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 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (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 das informações necessários para inclusão no informe anual do Fundo.

22.7.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante 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 item 22.7 (vi) acima.

22.7.2. O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

22.7.3. Os pareceres e opiniões do Representante dos 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 item 22.7 (vi) acima 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 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro.

22.8. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

22.8.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

22.9. O Representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador.

22.10. O Representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

23. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro e demais regulamentações, conforme aplicável.

23.2 Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 (“Dia Útil” ou, quando no plural, “Dias Úteis”).



23.3 Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 03 de abril de 2023.

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana
96B043B6B4B0427

DocuSigned by:
Rodrigo de Godoy
0075A1FCBE7843F...

BANCO GENIAL S.A.,

na qualidade de administrador do

**FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES
ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**



ANEXO I FATORES DE RISCO

Antes de decidir por adquirir Cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e no Informe Anual do Fundo e avaliar os fatores de risco descritos neste Anexo I ao Regulamento. O investimento nas Cotas envolve um alto grau de risco. Investidores devem considerar as informações constantes deste Anexo I, em conjunto com as demais informações contidas neste Regulamento, antes de decidir em adquirir Cotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos neste Anexo I, poderá ocorrer perda ou atraso, por tempo indeterminado, na restituição aos Cotistas do valor investido ou eventual perda do valor principal de suas aplicações.

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 não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Anexo I os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO

O Fundo está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM nº 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio. Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM 472, as regras e procedimentos atualmente adotado para o presente Fundo poderá vir a ser alterada e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas. Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o Fiagro ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento em Fiagro, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e o Fiagro e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os Fiagro, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses no investimento em Fiagro, o que em qualquer



das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em Fiagro, e conseqüentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e conseqüentemente afetar de modo adverso o Cotista.

Riscos Tributários relacionados aos Fiagro

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, sobretudo em razão da recente criação dos Fiagro por meio da Lei nº 14.130/21, que ainda pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o Fundo e a rentabilidade de suas cotas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

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 Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais 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 decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, e desde que permitido pela regulamentação aplicável, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, devendo tal procedimento ser realizado fora do ambiente da B3. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

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

Risco de potencial conflito de interesse

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



serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Conflito de Interesses, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. **Assim, tendo em vista que a aquisição de ativos conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável.**

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador

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

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão, desde que permitida pela regulamentação aplicável, receber Ativos-Alvo e/ou Ativos de Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais



Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco de mercado

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. **Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.** Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as instituições participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior



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

Risco da pandemia do COVID – 19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. 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. As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, 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 na capacidade de o Fundo investir em Ativos-Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta e a manutenção do Fundo.



Riscos institucionais

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

Risco de crédito

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

RISCOS RELATIVOS AO AGRONEGÓCIO

- Variações climáticas poderão impactar negativamente a produção e os resultados dos Ativos. O setor agrícola é diretamente dependente do clima, sendo que quaisquer variações climáticas podem ter um impacto significativo nas atividades do agronegócio. Secas, inundações, ondas de calor, granizo e excesso de chuva são alguns dos fenômenos climáticos que poderão afetar as lavouras e impactar negativamente a produção rural, as receitas das contrapartes dos Ativos e, conseqüentemente, os resultados das contrapartes. Não há como mensurar, nem se proteger contra a exposição das contrapartes aos diversos impactos que podem ser causados pelos diversos fenômenos da natureza, nem os possíveis prejuízos que as contrapartes poderão sofrer em razão de variações climáticas. Além disso, como tem sido amplamente divulgado em estudos especializados, o aquecimento global



está ocorrendo de forma acelerada, o que pode potencializar os efeitos dos fenômenos climáticos hoje conhecidos de forma imprevisível. O aquecimento global também pode contribuir para o surgimento de novos fenômenos ou para a ocorrência, no País, de fenômenos inéditos ou de difícil verificação, como furacões e tufões, dentre outros. Ademais, as temperaturas mínimas e máximas, os índices pluviométricos e as demais características das microrregiões climáticas em que se encontram localizadas as propriedades rurais, lastro e/ou garantia dos Ativos, podem sofrer alterações imprevisíveis e devastadoras.

- *A dependência do comércio internacional, a flutuação dos preços dos produtos agrícolas e flutuações no valor do real em relação ao dólar poderão prejudicar o desempenho financeiro dos devedores dos Ativos.* O mercado interno brasileiro de produtos agrícolas é menor do que o seu atual potencial de produção, sendo que as exportações podem responder por parcelas cada vez mais significativas das receitas de vendas das contrapartes. Medidas como restrições e quotas ou suspensões à importação adotadas por determinado país ou região poderão afetar substancialmente os volumes de exportação do setor e, conseqüentemente, o desempenho de exportações e resultados operacionais das contrapartes. Se a capacidade de venda competitiva de produtos em um ou mais dos mercados significativos for prejudicada por qualquer um desses eventos, as contrapartes podem não conseguir realocar os seus produtos em outros mercados em termos igualmente favoráveis, e o negócio, situação financeira e resultados operacionais das contrapartes poderão ser prejudicados. A capacidade futura dos produtos das contrapartes de concorrer de modo eficiente nos mercados de exportação e os preços que as contrapartes conseguirão obter pelos produtos agrícolas, tanto no mercado interno, quanto no mercado externo, dependerão de muitos fatores fora de controle das contrapartes.
- *Pragas ou doenças poderão prejudicar as colheitas dos devedores e das contrapartes dos Ativos.* As lavouras atuais e futuras das contrapartes estão expostas a pragas e doenças, que podem afetar a produção. O combate, ou o controle, das pragas e doenças hoje existentes e conhecidas demanda investimentos constantes, o que encarece o custo de produção das contrapartes. As pragas hoje conhecidas nas lavouras de algodão, soja, milho estão sob controle atualmente. Porém, o surgimento de novas pragas e/ou a mutação dos tipos de pragas e doenças hoje existentes poderão afetar negativamente e, até mesmo, destruir as lavouras. O combate e o controle das novas pragas e doenças demandarão dispêndios adicionais, aumentarão o custo de produção e poderão ter um efeito negativo sobre a situação financeira e os resultados. Ademais, caso as contrapartes não consigam exterminar ou controlar determinada praga ou doença, as lavouras poderão ser comprometidas, e as contrapartes não serão capazes de atender aos seus clientes.
- *A agricultura é uma atividade sazonal, o que pode ter um efeito adverso sobre as receitas das contrapartes dos Ativos e os seus resultados fazendo com que seja necessário a renegociação e alongamento dos prazos de pagamento dos Ativos.* As atividades e, conseqüentemente, as receitas das contrapartes dos Ativos estão diretamente relacionadas aos ciclos das lavouras e, por isso, têm natureza sazonal. Os resultados operacionais sofrem variações significativas



principalmente pela marcação dos Ativos Biológicos na fase de pré-colheita e no momento de faturamento dos produtos, este último, que geralmente ocorre entre o terceiro e quarto trimestre do ano. A sazonalidade das lavouras também implicam a sazonalidade do lucro bruto apurado em bases diferentes do exercício social, o que pode causar um efeito adverso significativo nos resultados operacionais apurados em bases diferentes do exercício social.

- *Não obstante a diligência legal e ambiental a ser promovida pelo Gestor e Administrador quando das aquisições dos Ativos Imobiliários poderão ter passivos ocultos, sejam na cadeia dominial ou na esfera ambiental. As auditorias jurídicas e legais que se referem a cadeia dominial serão feitas somente para os Ativos Imobiliários e não para os Ativos-Alvos que são estruturados por terceiros.*
- *Os devedores e contrapartes dos Ativos-Alvos estão sujeitos à ocorrência de incêndios e outros sinistros que poderão afetar as suas propriedades, a sua produção e a capacidade de pagamento dos Ativos-Alvos.*

Risco de oscilação de preços de commodities e em serviços e bens produzidos pelas cadeias produtivas agroindustriais

Os Ativos-Alvo, em regra, possuem como lastro ou garantia serviços ou bens produzidos no contexto do agronegócio, em especial commodities agrícolas. Fatores climáticos, ambientais e/ou não previsíveis como chuvas, secas, inundações, incêndios, queimadas, erosão, processos de desertificação, contaminação do solo e água, quantidade de incidência de luz solar, ventos, infestação de pragas, pestes, doenças no Brasil ou no exterior que afetem safra e produção, bem como os demais fatores macroeconômicos, impactam, direta ou indiretamente, o preço de tais commodities, serviços e bens relacionados às cadeias produtivas agroindustriais que, por sua vez, podem afetar a capacidade de pagamento dos tomadores de recursos dos Ativos-Alvo, aumentando o risco de mora ou inadimplimento. Tais commodities, serviços e bens estão sujeitos a oscilações de preços e cotações do mercado nacional e internacional, bem como a barreiras comerciais ou de natureza sanitária entre países, 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. 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.

Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos do agronegócio 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 daquela 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 IR, 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, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, 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 Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos



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

Risco regulatórios

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.



Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste 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 do Regulamento

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

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

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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



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

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

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

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

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 Regulamento e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Regulamento e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento,



poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco operacional

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão



deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativa a novas emissões de Cotas

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

Risco de restrição na negociação

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

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

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

Risco de disponibilidade de caixa

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

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados



obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o recurso disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Riscos relativos aos Ativos-Alvo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem ativos-alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor do agronegócio, conforme seção “Riscos Relacionados ao Mercado e ao Investimento em Securitização de Recebíveis do Agronegócio”, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Riscos associados à liquidação do Fundo

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O



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

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

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

Propriedade das Cotas e não dos Ativos

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

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos, 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 Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Risco relacionado à possibilidade de ativos onerados virem a integrar o patrimônio do Fundo

Poderão integrar o patrimônio do fundo, nos termos permitidos no Regulamento, Ativos Imobiliários que tenham sido gravados com ônus real em momento anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus real em momento anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Imobiliários pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos aos Ativos Imobiliários. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Caso eventual a garantia constituída anteriormente sobre o referido Ativo Imobiliário venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do Ativo Imobiliário, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotista.

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

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

A importância do Gestor

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



e Outros Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

II. 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. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a devedora) e créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento do Fundo em CRA, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRA e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os CRA, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses no investimento em CRA, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento do Fundo em CRA, e consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso o Cotista.

Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRA, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRA deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRA, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRA. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Recente regulamentação específica acerca do investimento em certificados de recebíveis do agronegócio

A atividade de securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio está sujeita à Lei 11.076 e à Instrução CVM 600, no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis do



agronegócio. Como a Instrução CVM 600 foi recentemente publicada, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Instrução CVM 600, o que pode gerar efeitos adversos sobre o investimento do Fundo em CRA, e conseqüentemente afetar de forma adversa as Cotas.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte do Fundo em seu investimento em CRA, em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos. Assim, em razão do caráter recente da legislação referente a CRA e de sua paulatina consolidação levam à menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo Poder Judiciário, deste modo afetando de forma adversa o investimento do Fundo em CRA, e conseqüente 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 inadimplimento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de 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.

III. Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita ou adquirida 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 da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Boletins de Subscrição e/ou Compromissos de Investimentos automaticamente 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 depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário

A negociação das Cotas em mercados regulamentados quando adquiridos nas ofertas registradas por meio do rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 obedece às seguintes restrições: (I) nas ofertas destinadas exclusivamente a investidores profissionais, a revenda somente pode ser destinada: (I.a) a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta; e (I.b) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da oferta; (II) – nas ofertas destinadas exclusivamente a investidores qualificados, a revenda somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.



Risco de não materialização das perspectivas contidas no Regulamento

Este Regulamento 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 Regulamento. O Fundo



não conta com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Regulamento e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Informações contidas neste Regulamento.

Este Regulamento contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Regulamento em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado do agronegócio apresentadas ao longo deste Regulamento 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 Regulamento e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

IV. Demais riscos.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle 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 REGULAMENTO 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.**

êxes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS
DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 18º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 13.293.225/0001-25, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição pública primária da 3ª (terceira) emissão de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO - IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado (“Oferta” e “Novas Cotas”), regido pelo seu Regulamento, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 39”), pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.866/93”), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do parágrafo 1º do artigo 2º da Resolução CVM 39, inscrito no CNPJ sob o nº 43.951.911/0001-07 (“Fundo”) representado por seu administrador, **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“Administrador”), vem, no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), declarar que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pela **EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 8º andar, conjunto 84, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 31.960.567/0001-33, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”) inclusive aquelas informações 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 abril de 2023.

<p>DocuSigned by: Gustavo Liberali</p> <p>Assinado por: GUSTAVO LIBERALI:94671516004 CPF: 94671516004 Data/Hora da Assinatura: 4/14/2023 8:57:35 PM CDT</p> <p> 6256206AAADD4026B69AD07C26AEFE04</p>	<p>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p><i>Coordenador Líder</i></p> <hr/> <p>Nome: _____</p> <p>Cargo: _____</p>	<p>DocuSigned by: Douglas Pedrosa Paixão</p> <p>Assinado por: DOUGLAS PEDROSA PAIXAO:11208775726 CPF: 11208775726 Data/Hora da Assinatura: 4/14/2023 6:56:20 PM CDT</p> <p> 9C567EBDB8343C78269CA8C0795AB33</p>
---	--	--



Certificate Of Completion

Envelope Id: 2C15CCD370E54C35AC645862D0F8B389	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Declaração do Coordenador Líder - Éxes Araguaia Fiagro (3a Emissão) - T...	
Source Envelope:	
Document Pages: 1	Signatures: 2
Certificate Pages: 4	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Disabled	Sarah Dardenne
Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)	201 Bishopsgate
	London, . EC2M3AF
	SDardenne@mayerbrown.com
	IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original	Holder: Sarah Dardenne	Location: DocuSign
4/14/2023 4:19:06 PM	SDardenne@mayerbrown.com	

Signer Events

Douglas Pedrosa Paixão
douglas.paixao@orama.com.br
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/14/2023 6:55:48 PM
ID: f50b387a-a66a-48fc-b37e-09927a912192

Signature

DocuSigned by:

9C5576EBDB8343C...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 8.243.39.190

Timestamp

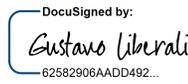
Sent: 4/14/2023 4:21:54 PM
Viewed: 4/14/2023 6:55:48 PM
Signed: 4/14/2023 6:56:23 PM

Gustavo Liberali
gustavo.liberali@orama.com.br
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/14/2023 7:32:47 PM
ID: aed8695f-bc74-43c0-9287-21f26086d055

DocuSigned by:

62582906AADD492...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 8.242.14.178

Sent: 4/14/2023 4:21:52 PM
Resent: 4/14/2023 6:33:59 PM
Resent: 4/14/2023 7:03:20 PM
Resent: 4/14/2023 7:46:03 PM
Viewed: 4/14/2023 8:13:21 PM
Signed: 4/14/2023 8:57:40 PM

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Carol Rico
arico@mayerbrown.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 4/14/2023 4:21:54 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/14/2023 4:21:54 PM
Envelope Updated	Security Checked	4/14/2023 6:33:57 PM
Envelope Updated	Security Checked	4/14/2023 6:33:57 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/14/2023 8:13:21 PM
Signing Complete	Security Checked	4/14/2023 8:57:40 PM
Completed	Security Checked	4/14/2023 8:57:43 PM

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

êxes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

êxes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO
(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO DA CVM 160)

BANCO GENIAL S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“Administrador”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário do **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO - IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 39”), pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.866/93”), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do parágrafo 1º do artigo 2º da Resolução CVM 39, inscrito no CNPJ sob o nº 43.951.911/0001-07 (“Fundo”), no âmbito da distribuição pública primária da 3ª (terceira) 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 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 abril de 2023.

BANCO GENIAL S.A.
Administradora

DocuSigned by:
Rodrigo Galay
Assinado por: RODRIGO DE GODOY 00665141777
CPF: 00665141777
Hora de assinatura: 4/14/2023 | 6:03:02 PM CDT

DD7EA1FCBE7843FEB3FEE73125FDED9A

DocuSigned by:
Cintia Sant'ana de Oliveira
Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA 02665455722
CPF: 02665455722
Hora de assinatura: 4/14/2023 | 5:30:10 PM CDT

96B043B6B4B94378A80AD655C1A5A4FF

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



Certificate Of Completion

Envelope Id: D7DF6F83598F4C599519AB3E29182603	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Declaração do Administrador - Éxes Araguaia Fiagro (3a Emissão) - TCMB ...	
Source Envelope:	
Document Pages: 1	Signatures: 2
Certificate Pages: 4	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Disabled	Sarah Dardenne
Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)	201 Bishopsgate
	London, . EC2M3AF
	SDardenne@mayerbrown.com
	IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original	Holder: Sarah Dardenne	Location: DocuSign
4/14/2023 5:24:04 PM	SDardenne@mayerbrown.com	

Signer Events

Cíntia Sant'ana de Oliveira
 cintia.santana@genial.com.vc
 Diretor
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
 Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC Certisign RFB G5
 Signer CPF: 02665455722
Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 4/14/2023 5:29:40 PM
 ID: bd2bf067-2c3f-44fb-82ba-1141a62caafa

Signature

DocuSigned by:

 96B043B6B4B9437...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 163.116.228.73

Timestamp

Sent: 4/14/2023 5:27:51 PM
 Viewed: 4/14/2023 5:29:40 PM
 Signed: 4/14/2023 5:30:14 PM

Rodrigo Godoy
 rodrigo.godoy@genial.com.vc
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
 Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC Certisign RFB G5
 Signer CPF: 00665141777
Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 4/14/2023 6:00:02 PM
 ID: 5c5e3a20-a156-4688-b11c-c48a320f339a

DocuSigned by:

 DD7EA1FCBE7843F...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 163.116.224.99

Sent: 4/14/2023 5:27:49 PM
 Viewed: 4/14/2023 6:00:02 PM
 Signed: 4/14/2023 6:03:06 PM

In Person Signer Events **Signature** **Timestamp**

Editor Delivery Events **Status** **Timestamp**

Agent Delivery Events **Status** **Timestamp**

Intermediary Delivery Events **Status** **Timestamp**

Certified Delivery Events **Status** **Timestamp**

Carbon Copy Events **Status** **Timestamp**

Carol Rico arico@mayerbrown.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 4/14/2023 5:27:50 PM
--	---------------	----------------------------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
---------------------------	---------------	------------------

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
-----------------------	------------------	------------------

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/14/2023 5:27:51 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/14/2023 6:00:02 PM
Signing Complete	Security Checked	4/14/2023 6:03:06 PM
Completed	Security Checked	4/14/2023 6:03:06 PM

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

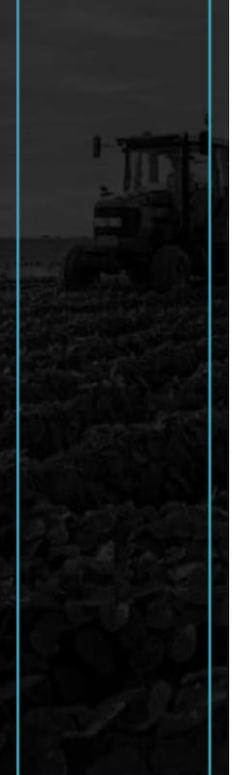
Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

êxes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA GESTORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO GESTOR
(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 8º andar, conjunto 84, CEP 04551-060, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 31.960.567/0001-33, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de gestor (“Gestor”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO - IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 39”), pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.866/93”), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do parágrafo 1º do artigo 2º da Resolução CVM 39, inscrito no CNPJ sob o nº 43.951.911/0001-07 (“Fundo”), no âmbito da distribuição pública primária da 3ª (terceira) 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 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 abril de 2023.

EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora

DocuSigned by:

Assinado por: BRUNO ALEXANDRE LICARIO ROCHA:27810768808
CPF: 27810768808
Hora de assinatura: 4/14/2023 | 4:28:45 PM CDT

C58BD794258244CDB942F5DC2B73C7D6

DocuSigned by:

Assinado por: PAULA DE CASTRO ANDRADE:10840202756
CPF: 10840202756
Hora de assinatura: 4/14/2023 | 4:37:15 PM CDT

899834C737F84C45897D723A1CB30A8B

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



Certificate Of Completion

Envelope Id: B04C86E48D294F4EAE57FD1BEE715778	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Declaração da Gestora - Éxes Araguaia Fiagro (3a Emissão) - TCMB 140420...	
Source Envelope:	
Document Pages: 1	Signatures: 2
Certificate Pages: 4	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Disabled	Sarah Dardenne
Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)	201 Bishopsgate
	London, . EC2M3AF
	SDardenne@mayerbrown.com
	IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original	Holder: Sarah Dardenne	Location: DocuSign
4/14/2023 4:22:27 PM	SDardenne@mayerbrown.com	

Signer Events

Bruno Licarião
bruno@exes.com.br
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/14/2023 4:28:09 PM
ID: d0e35d0d-1de1-4166-a2fb-42ca0979ad59

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 201.68.112.214

Timestamp

Sent: 4/14/2023 4:27:18 PM
Viewed: 4/14/2023 4:28:09 PM
Signed: 4/14/2023 4:28:49 PM

Paula Andrade
paula.andrade@exes.com.br
Exes

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/14/2023 4:27:54 PM
ID: 429df03b-781e-4f1c-a931-636894f03b38



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.242.25.182

Sent: 4/14/2023 4:27:19 PM
Viewed: 4/14/2023 4:27:54 PM
Signed: 4/14/2023 4:37:19 PM

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Carol Rico
arico@mayerbrown.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 4/14/2023 4:27:19 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
-----------------------	------------------	------------------

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/14/2023 4:27:19 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/14/2023 4:27:54 PM
Signing Complete	Security Checked	4/14/2023 4:37:19 PM
Completed	Security Checked	4/14/2023 4:37:23 PM

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

êxes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160

êxes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM
(ITEM “C”, DO INCISO “I” DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO - IMOBILIÁRIO, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 39”), pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.866/93”), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do parágrafo 1º do artigo 2º da Resolução CVM 39, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 43.951.911/0001-07 (“Fundo”) na qualidade de emissor de, inicialmente, 9.765.625 (nove milhões, setecentas e sessenta e cinco mil e seiscentas e vinte e cinco) cotas (“Novas Cotas”), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, neste ato representado por seu administrador, **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“Administrador”), vem, declarar, no âmbito da oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas, a ser realizada sob o rito de registro ordinário perante a CVM, que o Fundo encontra-se registrado perante a CVM sob o código nº 0321176, com registro datado de 26 de novembro 2021, sendo que o Fundo encontra-se em situação de funcionamento normal e atualizado.

São Paulo, 14 de abril de 2023.

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO - IMOBILIÁRIO
por seu Administrador
BANCO GENIAL S.A.

DocuSigned by:
Cintia Sant'ana de Oliveira
Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722
CPF: 02665455722
Hora de assinatura: 4/14/2023 | 5:49:03 PM CDT

96B043B6B4B94376A80AD655C1A5A4EF

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Rodrigo Godoy
Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777
CPF: 00665141777
Hora de assinatura: 4/14/2023 | 6:01:35 PM CDT

DD7EA1FCBE7843FEB3FEE73125FDED9A

Nome:

Cargo:



Certificate Of Completion

Envelope Id: 321EE03826A744EEBC0471A43F723747	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Declaração Emissor Registrado - Éxes Araguaia Fiagro (3a Emissão) - TCM...	
Source Envelope:	
Document Pages: 1	Signatures: 2
Certificate Pages: 4	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Disabled	Sarah Dardenne
Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)	201 Bishopsgate
	London, . EC2M3AF
	SDardenne@mayerbrown.com
	IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original	Holder: Sarah Dardenne	Location: DocuSign
4/14/2023 5:28:18 PM	SDardenne@mayerbrown.com	

Signer Events

Cíntia Sant'ana de Oliveira
 cintia.santana@genial.com.vc
 Diretor
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
 Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC Certisign RFB G5
 Signer CPF: 02665455722
Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 4/14/2023 5:48:37 PM
 ID: f7c9082e-f55e-448f-8f64-7f0bc3d7e562

Signature

DocuSigned by:

 96B043B6B4B9437...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 163.116.228.73

Timestamp

Sent: 4/14/2023 5:31:34 PM
 Resent: 4/14/2023 5:38:03 PM
 Viewed: 4/14/2023 5:48:37 PM
 Signed: 4/14/2023 5:49:07 PM

Rodrigo Godoy
 rodrigo.godoy@genial.com.vc
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
 Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC Certisign RFB G5
 Signer CPF: 00665141777
Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 4/14/2023 5:59:56 PM
 ID: 6b18c2b5-2966-48da-917b-10ba72225cc9

DocuSigned by:

 DD7EA1FCBE7843F...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 163.116.224.99

Sent: 4/14/2023 5:31:36 PM
 Resent: 4/14/2023 5:38:04 PM
 Viewed: 4/14/2023 5:59:56 PM
 Signed: 4/14/2023 6:01:38 PM

In Person Signer Events **Signature** **Timestamp**

Editor Delivery Events **Status** **Timestamp**

Agent Delivery Events **Status** **Timestamp**

Intermediary Delivery Events **Status** **Timestamp**

Certified Delivery Events **Status** **Timestamp**

Carbon Copy Events **Status** **Timestamp**

Carol Rico arico@mayerbrown.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 4/14/2023 5:31:36 PM
--	---------------	----------------------------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
---------------------------	---------------	------------------

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
-----------------------	------------------	------------------

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/14/2023 5:31:37 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/14/2023 5:59:56 PM
Signing Complete	Security Checked	4/14/2023 6:01:38 PM
Completed	Security Checked	4/14/2023 6:01:41 PM

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

êxes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

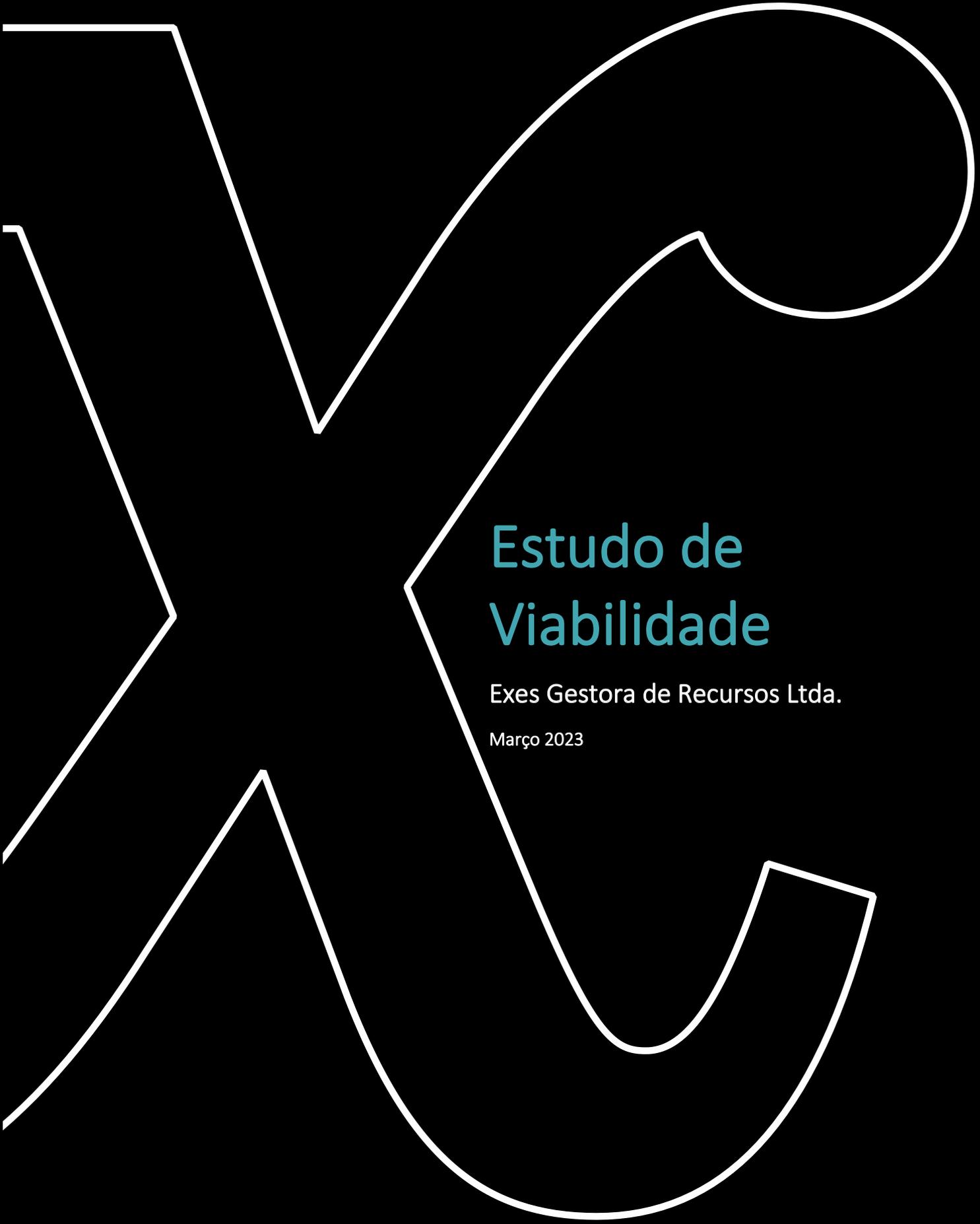


ESTUDO DE VIABILIDADE

êxes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade

Exes Gestora de Recursos Ltda.

Março 2023

ESTUDO DE VIABILIDADE – FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

Introdução

Conforme dispõe o art. 29, inciso VII, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160 (“Resolução CVM 160”) e considerando que o **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO** (“FIAGRO EXES ARAGUAIA”) pretende realizar a emissão de novas cotas sob o regime público, seguindo o rito ordinário da Resolução CVM 160 (a “Oferta”), de forma a fomentar e ampliar as suas atividades, a **EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (“EXES Gestora” ou “Gestora”), gestora do FIAGRO EXES ARAGUAIA, elaborou o presente estudo de viabilidade (o “Estudo”).

Para a realização deste Estudo, a EXES Gestora utilizou premissas que tiveram como base fatos históricos, situação de mercado atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, dos mercados de terras e de crédito agrícola, incluindo os impactos relacionados à pandemia do COVID-19 e seu potencial agravamento decorrente das variantes do vírus. Em adição a estes fatores, acrescentamos, quando apropriado, a visão da EXES Gestora.

No Estudo foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas da EXES Gestora no momento da realização. As conclusões desse Estudo não devem ser, em nenhuma hipótese, interpretadas como garantia de rentabilidade. A EXES Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Por meio deste Estudo, a EXES Gestora apresenta sua estimativa de alocação dos possíveis recursos disponíveis em caixa no FIAGRO EXES ARAGUAIA levando-se em consideração as regras previstas em seu Regulamento e em sua Política de Investimentos. Por fim, estimamos a viabilidade financeira para as cotas emitidas.

O objetivo do FIAGRO EXES ARAGUAIA é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em transações do agronegócio que sintetizem transações de crédito por meio da compra de títulos e valores mobiliários – primordialmente certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA’s”)– e, em menor escala e a depender das condições do mercado, a compra de terras agrícolas visando a renda, sendo que estes ativos imobiliários não poderão representar mais que 15% (quinze por cento) do total da carteira do FIAGRO EXES ARAGUAIA (“Ativos Alvo”). Além disso e de forma remanescente, a liquidez do fundo será investida em instrumentos mais líquidos tais como LCI, LIG, LCA, títulos do tesouro nacional, entre outros ativos de liquidez conforme definido no Regulamento como Outros Ativos.

Em conclusão, o FIAGRO EXES ARAGUAIA pretende adquirir, com os recursos advindos da Oferta, ativos pertencentes ao setor de agronegócio que somem o valor aproximado de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais). Este valor não inclui os custos inerentes à oferta pública de cotas do FIAGRO EXES ARAGUAIA.

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. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, PELO GESTOR, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, TAMPOUCO

PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO TAMPOUCO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS -FGC.

Gestora

A EXES Gestora se posicionou fortemente no setor do agronegócio desde que iniciou suas atividades em outubro de 2018. É gestora do EXES Agro Xingu Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“FUNDO EXES XINGU”) cujo patrimônio é composto, em sua integralidade – salvo reserva de caixa –, por CRA’s e CPR’s estruturados pela EXES Gestora e que apresentam retornos expressivos, consistentes, equilibrados e com excelente balanceamento entre risco e retorno.

Os resultados apresentados pelo FUNDO EXES XINGU em meio à maior crise mundial da história em decorrência do Covid-19, conforme podem verificar em seguida, demonstra a senioridade, experiência e disciplina de sua equipe em tomar as decisões corretas mesmo em situações extremamente complexas como a que assolou o mundo nos últimos 2 (dois) anos.

A EXES Gestora replica em suas atividades as políticas de investimento e disciplina financeira das grandes mesas proprietárias dos melhores bancos do Brasil e internacionais de forma a buscar a melhor relação risco retorno para seus clientes. Promove acesso dos investidores a ativos que tipicamente ficam restritos às mesas proprietárias dos bancos. A EXES Gestora atua sinergicamente com as demais empresas do Grupo EXES da qual faz parte e por isso consegue acessar produtos exclusivos.



1

O Grupo EXES nasce com a fundação da EXES Assessoria e Investimentos Ltda. (“EXES Assessoria”) em novembro de 2017. A Exes Assessoria prospecta, estrutura e executa transações de renda fixa focada em créditos privados visando a otimização de capital de seus clientes.

¹ data base: Fevereiro/2023

Expertise em todo Espectro da Renda Fixa

5 FIDCs

1 Fiagro

1 FII

1 Fundo Previdenciário

2 Fundo Multimercado/ Renda Fixa

Fonte: Exes

Fundos Exes

Nota: As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Gestora embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

<p>FIM e FIDC Exes Crédito Direto</p> <p>Esta família de fundos: Crédito Direto permite o financiamento nos mais diversos setores e modalidades. Desde simples descontos de recebíveis até operações estruturadas.</p>	<p>Exes FIC FIM</p> <p>O fundo Investe em fundos de crédito da Exes ou de outros gestores selecionados. O fundo tem estratégia de investimento com o objetivo de mitigar o risco de liquidez, evidenciado durante a pandemia.</p>	<p>FIRF Exes Growth</p> <p>Fundo de R\$ 100 milhões constituído para realizar uma única operação (bridge loan) atendendo as necessidades da companhia financiada. A partir da nossa operação e empresa já conseguiu captar via equity R\$ 250 milhões através de séries A.</p>	<p>Exes FIAGRO Araguaia</p> <p>Investimento em operações de crédito para o setor agrícola. Investimento nas mais diferentes culturas do agronegócio, com o objetivo de alocar nas estruturas e que procurem mitigar os riscos</p>
<p>FIDC Exes Agro Xingu</p> <p>Fundo com foco no financiamento a empresas do setor agrícola ou agricultores diretamente, com atuação nas culturas de soja, milho e algodão.</p>	<p>Fundo Imobiliário Exes</p> <p>O fundo investe em operações de crédito que possuam lastro no setor imobiliário. Em adição aos usuais setores do mercado imobiliário, o fundo pode investir em oportunidades que tenham viés imobiliário mas tenham atuação principal em outro setor.</p>	<p>Fundo Previdenciário Exes</p> <p>A Estratégia de Investimento do fundo é o foco em renda fixa e crédito. Sua estratégia busca retornos acima do CDI, com baixa volatilidade e o resultado diferenciado pode vir através de investimentos em operações de crédito.</p>	<p>FIDC Exes Máquinas</p> <p>O fundo pretende investir em contratos locação de máquinas e equipamentos industriais. Os recebíveis contam com a coobrigação da empresa cedente e de seus sócios.</p>

Fonte: Exes

Crédito In Loco

Sênior Management em conjunto com a área Comercial presente nas visitas para:

- ✓ Conhecimento do perfil socioeconômico das regiões produtoras (percepção intangíveis)
- ✓ Levantamento de informações pertinentes ao crédito, como custos, produtividade, pares de mercado, etc
- ✓ Vistoria nos ativos colocados como garantia nas operações

Milhares de quilômetros percorridos em visitas in loco em diversas regiões produtoras

Imagens obtidas pelos integrantes do time Exes em visitas.

A gestão da EXES Gestora no setor agro está pautada nos seguintes pilares:

- Participação ativa na estrutura das transações;
- Análise pormenorizada dos ativos dados em garantia com visitas *in loco* e com a revisão de laudos por especialistas internos;
- Inteligência de mercado proprietária para análise creditícia e *data base* proprietária para comparação de produtividade esperada e confrontação de informações enviadas pelos produtores levando-se em consideração pares de mercado;
- Visitas periódicas do *senior management* aos produtores rurais para obter informações intangíveis das diversas regiões, tais como produtividade esperada, custos de insumos, entre outras informações que possam impactar os créditos concedidos;
- Utilização de estruturas jurídicas testadas e eficazes sem renunciar à criação de alternativas inovadoras que conjuguem referidas estruturas;
- Acompanhamento do crédito periódico de forma a antecipar movimentos necessários a satisfação do crédito;
- Elaboração de estruturas customizadas de forma a atender o fluxo de pagamento do devedor e assim mitigar riscos de crédito por conta de eventual falta de liquidez;
- Criação de estruturas protetivas que proporcionem agilidade na tomada de decisão em eventual necessidade de excussão das garantias;
- Modelo proprietário e preditivo para LGD – *Loss Given Default* (Perda Dado o Inadimplemento) de acordo com a estrutura de garantias prestadas.





Imagens obtidas pelos integrantes do time Exes em visitas.

Case de Sucesso

Resultado

Como exemplo dos benefícios da **originação própria**, conseguimos vender no secundário com uma compressão de taxa de 2,5% ao ano

Visão Geral

- ✓ O Grupo atua com exploração agropecuária (soja, milho, milho e pecuária) no estado do Piauí
- ✓ Área total de 25.700 ha no sudoeste do Piauí, sendo 11.400 ha próprios e 14.300 ha arrendados de terceiros
- ✓ Grupo estima um faturamento de R\$ 75 milhões em 2021
- ✓ As fazendas possuem uma excelente localização, perto de rodovias estaduais e a uma distância de 1.042 Km do Porto de Itaqui/MA

Fonte: Exes

Nota: O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE ACUMULADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Term Sheet

INSTRUMENTO	CRA
VOLUME	R\$ R\$ 48.380.000,00, subdividido em 2 séries
PRAZO	Até 62 meses.
AMORTIZAÇÃO	Pagamentos anuais de acordo com a safra de soja
JUROS	Pagos anualmente
GARANTIAS	<ul style="list-style-type: none"> i. Alienação Fiduciária de matrículas que perfaçam ao menos Valor de Mercado equivalente a 2x o Valor Total; ii. Penhor da Safra das áreas que serão alienadas fiduciariamente para a operação. iii. Cessão Fiduciária de recebíveis junto a Bunge e/ou CHS equivalentes a 120% do volume da próxima parcela vincenda

Além disso, importante destacar que a EXES Gestora tem uma cultura forte e pautada em verdadeiro *partnership* que proporciona alinhamento de interesses de longo, médio e curto prazos.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISCRICIONARIEDADE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VER FATOR DE RISCO “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELO GESTOR E PELO ADMINISTRADOR” DO PROSPECTO.

Diferencial do Time Agro

O Time Agro da EXES é composto por executivos experientes e com comprovado *track record*, com relacionamentos de longo prazo com os produtores rurais e detentores de tecnologia própria para a concessão de crédito ao setor agrícola.

A comprovação do desempenho do time da EXES Gestora fica evidente levando-se em consideração o desempenho do FUNDO EXES XINGU cujo patrimônio é composto, em sua integralidade – salvo reserva de caixa –, por ativos de crédito relacionados ao setor do agronegócio, como CRA's e CPR's.

O FUNDO EXES XINGU é um fundo multiclases, com cotas sênior e subordinadas. A rentabilidade, desde o início do fundo, líquida de custos foi de CDI + 4,00%²a.a para a cota sênior e de CDI + 20,33% a.a³ para a cota subordinada (com base nos números de 28/02/2023). Fica evidenciado, portanto, que a equipe da EXES Gestora tem competência para apresentar retornos expressivos, consistentes, equilibrados e com excelente balanceamento entre risco e retorno.

Estes resultados decorrem de ampla expertise do time, do longo histórico no segmento, da capacidade de originação e estruturação de transações próprias. Ademais, contamos com tecnologia proprietária desenvolvida internamente para a análise de crédito para o segmento. Por fim, importante destacar a competência do nosso departamento jurídico que tem *expertise* igualmente comprovada e que auxilia nas confecções dos contratos, diligência documental e ambiental de todas as operações.

Consistentes Retornos Mesmo em Períodos de Adversidade

Abaixo, há o histórico de performance do FUNDO EXES XINGU, o qual possui carteira composta por ativos de crédito oriundos do agronegócio. Mesmo durante todo o período de pandemia, incluindo os momentos de agravamento com *lockdown*, o fundo performou com resiliência e rentabilidade.

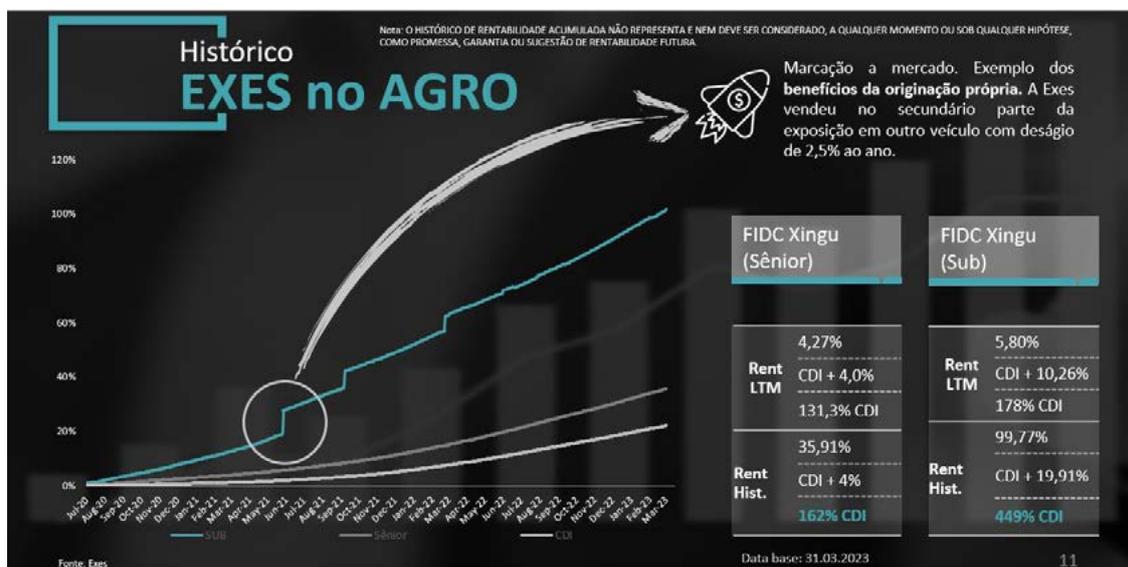


² Desde o início do fundo em 15/07/2020.

³ Desde o início do fundo em 15/07/2020.

Retorno e Estatísticas		
Cotas	Sênior	Subordinada
PL Atual	R\$ 74.310.289	R\$ 31.453.841
PL Médio (12 meses)	R\$ 60.003.358	R\$ 22.854.019
	17,82%	23,64%
Rentabilidade (12 meses)	135% do CDI	179% do CDI
	CDI + 4,00%	CDI + 9,20%
Nº de meses acima do CDI	33	33
Nº de meses abaixo do CDI	0	0
Maior Rentabilidade mensal	1,54%	9,54%
Menor Rentabilidade mensal	0,29%	0,11%

Data de apuração: 31/03/2023



Fonte: <https://www.exes.com.br/fundos/exes-fidc-xingu/>

Reconhecimento perante o mercado e mídia local

Abaixo, apresentamos trechos de reportagens veiculadas na mídia local em que fica evidente a inserção de destaque da EXES no setor agropecuário brasileiro:

Oportunidade no Agronegócio

Exes estrutura CRA de R\$ 48 milhões a produtor do Piauí
De olho na diversificação das fontes de financiamento privado da agricultura, a gestora e assessoria financeira Exes estruturou seu primeiro Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA), levantando recursos para um grupo produtores de grãos do Piauí. Ao todo, o Grupo Manganeli captou R\$ 48,38 milhões, em duas tranches, ambas com vencimento em cinco anos.

Exes estrutura CRA de R\$ 31,5 milhões para produtor rural no Maranhão
A Exes, gestora e assessoria financeira, estruturou um Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA) de R\$ 31,5 milhões para um produtor agrícola do Maranhão. De acordo com Artur Carneiro, sócio da Exes, o CRA saiu a uma taxa de CDI + 5% ao ano. O prazo de vencimento do papel é de seis anos.

Bancos Ampliam uso de recursos próprios para financiar safra
Expectativa de safra recorde e baixa disponibilidade de crédito com subvenção do Tesouro, leva bancos a aumentar oferta de crédito para o produtor

Banco do Brasil anuncia abertura de 14 novas agências especializadas no agro em seis Estados
Ao todo, a estatal contará com 18 unidades de negócios voltadas especificamente ao relacionamento e consultoria a produtores rurais

23 de Junho de 2021
03 de fevereiro de 2021

Fonte: <https://valor.globo.com/agronegocios/noticia/2021/05/17/exes-estrutura-cra-de-r-48-milhoes-a-produtor-do-piaui.ghtml>;
<https://valor.globo.com/agronegocios/noticia/2021/10/05/exes-estrutura-cra-de-r-315-milhes-para-produtor-rural-no-maranhao.ghtml>;
<https://valor.globo.com/publicacoes/suplementos/noticia/2021/11/12/bancos-ampliam-uso-de-recursos-proprios-para-financiar-safra.ghtml>;
<https://www.infomoney.com.br/mercados/banco-do-brasil-anuncia-abertura-de-14-novas-agencias-especializadas-no-agro-em-seis-estados/>

TIME EXES

Quadro Societário

Bruno Licarião
Sócio Fundador
Fundador do Grupo Exes e atual membro independente dos Conselhos de Administração da Grandene S.A. e Top Seguros S.A. Tornou-se sócio do Grupo BTG PACTUAL em 2009, tendo ingressado neste grupo em 1999. Foi membro permanente do comitê de crédito por 7 anos e chefe do departamento jurídico do BTG PACTUAL de janeiro de 2011 a junho de 2014. Nos anos 2007 e 2008 afastou-se do BTG PACTUAL e atuou como *Outside Associate* no escritório de advocacia nova iorquina Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flann LLP. Formado em direito pela Faculdade de Direito da USP (Universidade de São Paulo) em 2002.

Artur Carneiro
Sócio Fundador
Fundou a Exes em 2017. Anteriormente foi sócio da Alps Capital onde estruturou transações de dívida, participação acionária e investimentos, como a captação de um FIP-IE para investimentos em linhas de transmissão. Trabalhou por 11 anos no BTG PACTUAL, atuando em mais de 35 projetos em diversos setores como *co-head* e fundador da área de *Project Finance*, e, anteriormente, foi diretor da área de crédito, na qual participou do aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária.

Celso Afonso
Sócio - Comercial
Na empresa desde 2019. Trabalhou na mesa de operações da corretora Fator, iniciando o projeto de Private Banking. Atuou nessa área nos bancos CCP e Sul América Investimentos. Monitorou a mesa de operações agro da corretora Convenção. Estruturou a mesa de derivativos agrícolas do frigorífico Denton e foi responsável pelo hedge da operação dos confinamentos do grupo. Ajudou a criar o Banco Original, como superintendente de grandes clientes. Antes de ingressar na Exes foi o Head das operações da trading do grupo JBS.

Paula Andrade
Sócia - Operações
Na Exes desde 2020. Atuou como gerente de operações no Quinto Andar. De janeiro de 2015 a maio de 2019, atuou no BTG PACTUAL onde foi diretora associada do Compliance, contribuindo na reestruturação do Programa de Compliance e monitoramento de PLD-FT do grupo. Passou 2 anos na área de relacionamento com gestores e investidores da administração fiduciária.

Paula Jorge
Sócia - Crédito
Na Exes desde março de 2020. Hoje é sócia. Atuou por 8 anos na área de risco de crédito do BTG PACTUAL, onde foi diretora e *credit risk officer*, contribuindo no aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária. Cobriu diversos setores, como imobiliário, varejista, telecomunicações, bancário, entre outros. Anteriormente trabalhou na Coca Cola em MBA.

Fonte: Exes

O capital humano da EXES é bastante diferenciado. Contamos com profissionais altamente competentes, especializados e com larga experiência de mercado. São eles:

Artur Carneiro (Gestão de Portfólio)

Fundou a Exes em 2017. Anteriormente foi sócio da Alps Capital onde estruturou transações de dívida, participação acionária e investimentos, como a captação de um FIP-IE para investimentos em linhas de transmissão. Em 2005, entrou no BTG Pactual, onde trabalhou por 11 anos,

atuando em mais de 35 projetos em diversos setores como co-head e fundador da área de *Project Finance*, anteriormente, foi diretor da área de crédito, na qual participou do aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária. Anteriormente trabalhou na Embratel e Lojas Americanas S.A. Formado em Engenharia de Produção e Empreendedorismo na PUC-RJ, em 2005.

Bruno Licarião (*Legal & Compliance*)

Fundador do Grupo Exes e atual membro independente dos Conselhos de Administração da Grendene S.A e Too. Seguros S.A. Tornou-se sócio do Grupo BTG Pactual em 2009, tendo ingressado neste grupo em 1999. Foi membro permanente do comitê de crédito por 7 anos e *co-head* do departamento jurídico do BTG Pactual de janeiro de 2011 a junho de 2014. Nos anos 2007 e 2008, afastou-se do BTG Pactual e atuou como *Foreign Associate* no escritório de advocacia nova iorquino Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP. Formado em direito pela Faculdade de Direito da USP (Universidade de São Paulo) em 2002.

Paula Jorge (*Head de Crédito*)

Ingressou no Grupo Exes em março de 2020, no qual hoje é sócia. Atuou por 8 anos na área de risco de crédito do BTG Pactual, na qual foi *director* e *credit risk officer*, contribuindo no aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária. Cobriu diversos setores, como imobiliário, varejista, telecomunicações e bancário. Anteriormente, trabalhou em M&A na Coca Cola. Formada em Administração de Empresas pela PUC-RJ, em 2008.

Celso Affonso Filho (*Agronegócio & Originação*)

Iniciou na Exes em agosto de 2019. Atua no mercado financeiro há 24 anos. Trabalhou na mesa de operações da corretora Fator e iniciou o projeto de Private Banking na mesma instituição. Atuou também nos bancos CCF e Sul América investimentos. Em 2001, voltou ao interior para administrar os negócios agrícolas da família. Montou a mesa de operações agro da corretora Convenção, onde atuou até 2006. Após esse período, foi convidado a montar a mesa de derivativos agrícolas do frigorífico Bertin, em que foi responsável pelo *hedge* da operação dos confinamentos do grupo (150 mil cabeças ano) até a compra da empresa pela JBS. Em 2010, ajudou a montar o Banco Original, como superintendente de grandes clientes (acima de 20.000 hectares plantados), onde permaneceu até 2016, ano em que montou a empresa HOUT, especializada em fazer negócios de terra com fundo de investimentos. Antes de ingressar no time da Exes, foi o Head das operações da trading do grupo JBS.

Paula Andrade (*Operações & Risco*)

Ingressou na Exes em julho de 2020. Anteriormente, atuou como gerente de operações no Quinto Andar, onde cuidava da experiência do cliente no pós-contrato da *startup*. De janeiro de 2015 a maio de 2019, atuou no BTG Pactual onde foi *associate director* do Compliance, contribuindo na reestruturação do Programa de Compliance e monitoramento de PLD-FT do grupo. Passou 2 anos na área de relacionamento com gestores e investidores da administração fiduciária. Formada em Administração de Empresas pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro, em 2014.

Marcus Vinicius Bonaldi (*Relações com Investidores*)

Ingressou na Exes em outubro de 2022. Entre 2021 e outubro de 2022, atuou como gerente de relação com investidores na Icatu Vanguarda. Em 2018 foi sócio fundador da gestora Versa

Asset, onde permaneceu até 2021. Entre 2017 e 2018 foi responsável pela área de RI e Risco na GTI Gestora de Recursos. No período de 2013 a 2017 foi analista de crédito corporativo no Banco Pan. No Itaú Unibanco, foi especialista em Risco de Crédito entre 2012 e 2013. Atuou como coordenador de FP&A e estruturador da área comercial do Groupon entre 2010 e 2012. Iniciou sua carreira no Banco BTG Pactual, como analista operacional de renda fixa internacional entre 2006 e 2010. Formou-se em engenharia pela PUC-Rio e possui mestrado em econômica e finanças pela FGV-EPGE.

Ricardo Krauss (*Análise de Crédito*)

Ingressou na Exes em agosto de 2019. Antes disso atuou por mais de 7 anos no Banco Finaxis, onde contribuiu com a estruturação da área de custódia de fundos de investimentos. Cobriu diversos tipos de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC), como NPL, Agro, Multicedente, Multisacado, Financeiros e dentre outros. Com passagem pelas áreas de Reserva Bancária, Registro e Liquidação e suporte a Distribuição de Ativos. Formado em Administração de Empresas, MBA em Mercado Financeiro e de Capitais pela FGV e possui Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

Guilherme Rick (*Agronegócio & Originação*)

Atua no mercado financeiro há 12 anos. Iniciou sua carreira em mesa de operações de derivativos e ações, passando pela corretora Rico e grupo XP Inc. Ainda no grupo XP Inc, iniciou sua carreira no mercado de crédito, originando operações de crédito privado (CRI, CRA, Debêntures e FIDCs). Sua última passagem foi na Br Batel originando, estruturando e distribuindo operações de crédito (CRI, CRA, Debêntures e FIDC `s). Estudou Administração de Empresas na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP) e Gestão do Agronegócio na Faculdade CNA.

Luis Felipe Oliveira (*Real Estate*)

Ingressou na Exes em dezembro de 2022. Antes disso, foi Head de Debt Capital Markets na FRAM CAPITAL por 2 anos e 10 meses, onde atuou na área de estruturação de operações de Real Estate e Gestão de Fundos Imobiliários. Em 2021, juntou-se à REFI como Partner e responsável pela área de Estruturação e Distribuição das operações originadas, operações essas focadas no mercado imobiliário, sendo dívida ou *equity*. No mesmo ano, estruturou aproximadamente R\$ 480 milhões e, em 2022, antes de se juntar a Éxes, já tinha estruturado aproximadamente R\$ 150 milhões. Formado em Gestão Financeira em 2020.

Ana Carolina Martinelli (*Legal & Compliance*)

Iniciou a carreira no mercado financeiro e de capitais em 2008, como advogada consultiva no Itaú Unibanco. Em 2010, ingressou no time de Compliance do BTG Pactual, passando, ainda, por Risco Operacional, Jurídico e Administração Fiduciária de Fundos de Investimento Estruturados. Em 2016, deixou o BTG Pactual para empreender e atuar de modo independente como advogada e consultora em Compliance para mercado financeiro e de capitais. Em 2021, foi convidada a auxiliar na estruturação do Departamento Jurídico e de Compliance da R Capital Asset . Ana se formou em Direito pela USP (Universidade de São Paulo) em 2006 e em Contabilidade pela FIPECAFI (Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras em 2021, possuindo as respectivas licenças profissionais. Conta com MBA em Finanças pelo Insper, a certificação internacional CAMS da Association of Certified Anti-Money Laundering Specialists (ACAMS).

João Siqueira *(Análise de Crédito)*

Ingressou na Exes em novembro de 2020. Antes disso, atuou como estagiário na área de Produtos de Câmbio e Lending no Bank of America Merrill Lynch, auxiliando o departamento de vendas e a mesa de operações no monitoramento dos clientes e fechamento dos negócios. Formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-EAESP), em 2021.

Tiago Candalaft *(Análise de Crédito)*

Ingressou na Exes em novembro de 2020. Antes disso atuou como consultor de projetos e membro do núcleo econômico na Insper Jr, responsável por elaboração de projetos e análises setoriais. Formado em administração de empresas no Insper.

Eduardo Botura *(Análise de Crédito)*

Ingressou na Exes em março 2022 atuou como estagiário de M&A na CERC, onde auxiliou na estruturação do veículo de Corporate Venture Capital da Companhia É voluntário no maior Endowment ligado a uma Universidade no Brasil, o Fundo Patrimonial Amigos da Poli. Graduado em engenharia elétrica na Escola Politécnica da USP (Universidade de São Paulo).

Carlos Mamoru *(Análise de Crédito)*

Ingressou na equipe de crédito da Exes em março de 2022. Antes disso, atuou na área de operações Onshore e Offshore da Oikos Weath Management e na área de Real Estate da Petros, o 2º maior fundo de pensão da América Latina. Graduado em economia pela UFRJ, possui a certificação CGA e é CFA Level I approved.

Felipe Moreira *(Legal & Compliance)*

Ingressou na Exes em setembro de 2020. Antes disso, atuou como estagiário no Escritório de Advocacia Braga Nascimento e Zílio Advogados na área consumerista, auxiliando os advogados em suas tarefas cotidianas na tratativa com empresas multinacionais, atuou também como estagiário na área de Contencioso Cível no Escritório de Advocacia Malta Moreira e Arouca Advogados Associados. Cursa Direito na Universidade Presbiteriana Mackenzie (UPM), com formação prevista para julho de 2023.

Gabriel Vasconcelos *(Operações & Risco)*

Ingressou na Exes em março de 2022. Antes disso, atuou na área de controladoria administrativa da CM Capital, auxiliando na elaboração de controles de fundos estruturados. Posteriormente, migrou para o time de operações, onde realizava as operações de fundos e de crédito privado. Cursa economia na Strong-FGV, com formação prevista para dezembro de 2023.

Matheus Rampazzo *(Operações & Risco)*

Ingressou na Exes em 2021, vindo da Empírica Investimentos, onde atuou na área de análise, realizando o acompanhamento diário de controladoria e enquadramentos, posteriormente em riscos, realizando a gestão ativa de FIDCs e estudos sobre viabilidade e performance de carteiras. Também teve uma passagem pela Giaffone Racing, na área de engenharia de motores e consultoria de pista. Formado em Engenharia Aeroespacial pela UFABC.

Juliana Silva *(Operações & Risco)*

Ingressou na Exes em agosto de 2021. Atuou por 9 anos no mercado de bebidas, sendo 5 desses na área de Trade Marketing. Foi Consumer Marketing Manager na Monster Energy Brasil, onde

participou de 2 transações de distribuidores, inicialmente Globalbev para Ambev e em outubro de 2016 para Coca-Cola. Atuou no crescimento do *market-share* saindo de 6º para 2º lugar no Brasil, ampliação de portfólio, com lançamentos de novos sabores e relançamento da nova marca de Burn. Anteriormente, trabalhou por 4 anos na Ambev. Formada em Propaganda e Marketing pela ESPM-RJ, em 2006.

André Galvão (Comercial)

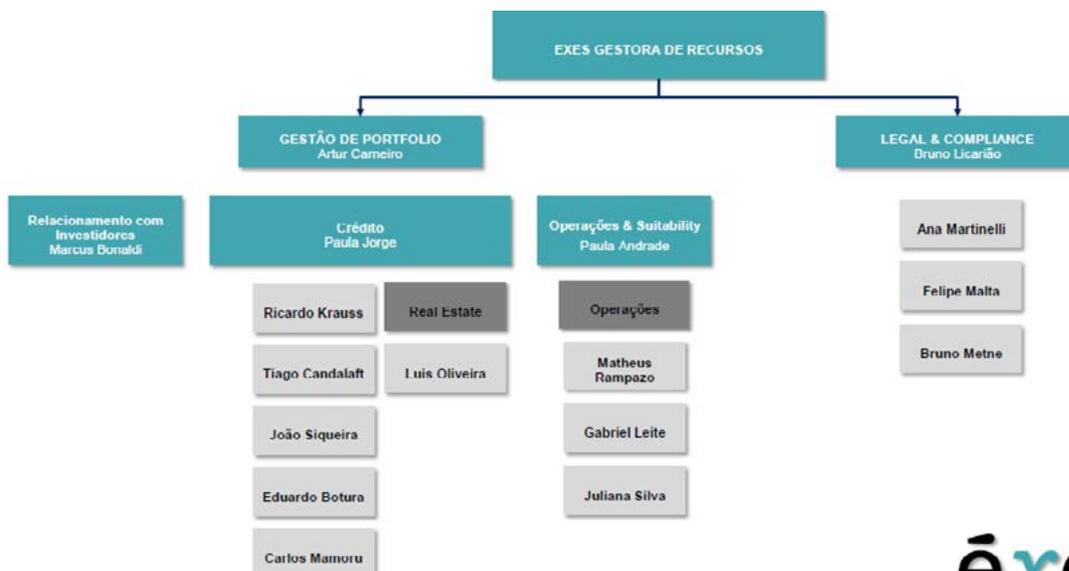
Ingressou na Exes em 2022. Atuou anteriormente em gestão de fazenda no Mato Grosso do Sul durante 1 ano e meio, onde foi responsável pela profissionalização de sua administração, pela implantação sistemas de gestão financeira e de produtividade e pelo treinamento de equipe. Também trabalhou em *Business Development* em uma *foodtech*, sendo responsável pela prospecção e desenvolvimento da base de fornecedores (produtores). Formado em Administração de Empresas pela PUC-SP, com diversas especializações no mercado financeiro e agronegócio.

Bruno Metne (Legal & Compliance)

Ingressou na Exes em 2022. Antes disso, foi estagiário no departamento jurídico da Red Asset, atuando na área do contencioso cível e dando suporte em operações estruturadas de crédito. Membro da Comissão Especial de Direito Agrário da Ordem dos Advogados do Brasil. cursando Direito no IBMEC-SP.

ORGANOGRAMA

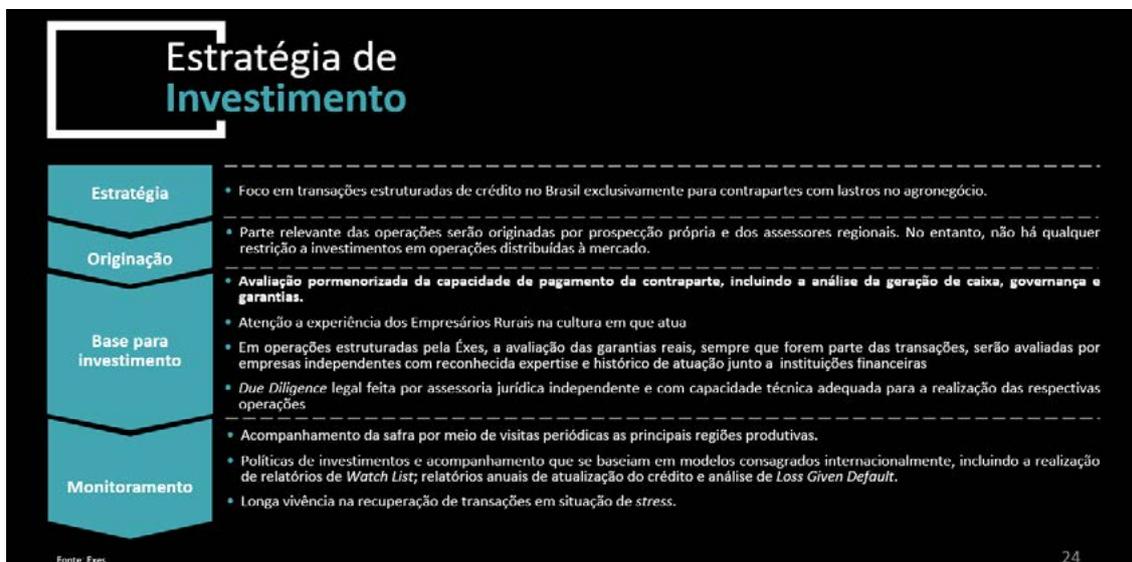
A interação constante entre nossos atores visa a máxima eficiência e troca de experiências e conhecimentos. Estimulamos um ambiente colaborativo e proativo em que a hierarquia formal dá lugar as melhores ideias e soluções.



éxes

Estratégia de Investimento

A EXES Gestora usará todo o seu patrimônio intelectual para levar a cabo a seguinte estratégia de investimento do FIAGRO EXES ARAGUAIA:



Originação

Os gestores do FIAGRO EXES ARAGUAIA não aguardam as oportunidades chegarem. Atuamos de forma proativa. Percorremos quilômetros e mais quilômetros buscando as melhores oportunidades de investimento. Além disso, construímos uma ampla rede de colaboradores e parceiros que nos ajudam na identificação destas oportunidades.



Fluxograma de Investimento

Apresentamos abaixo o fluxograma de investimentos em que podem verificar os cuidados nos detalhes que temos e que são essenciais para a boa concessão de crédito. Neste exemplo, descrevemos o processo de análise e estruturação de uma operação típica para um produtor rural.



Processo de Aprovação e Acompanhamento dos Investimentos

A EXES Gestora conta com uma equipe robusta de analistas de crédito dedicada à área de gestão de recursos de terceiros e que tem como função de avaliar operações através da elaboração de estudos específicos das oportunidades de investimento, pelas quais avaliam a capacidade operacional e financeira dos produtores, além de, em determinados casos, estruturar o instrumento de investimento.

As análises – elaboradas com tecnologia proprietária – consideram, dentre outros fatores, o histórico de performance do produtor, ou, conforme o caso, da empresa, o setor de atuação, a experiência dos sócios e executivos, estrutura de governança, *recovery value* caso os investimentos não avancem conforme esperado, compliance e riscos de imagem, custódia e de entrega do ativo. Uma vez na carteira, a análise da contraparte assim como do histórico da operação é refeita anualmente, salvo em casos que demandem uma revisão com menor periodicidade. Além disso, os investimentos em carteira são constantemente monitorados e avaliados à luz de novas notícias relevantes sobre os produtores/empresas e/ou divulgação de resultados, além de alterações relevantes em seu segmento de atuação ou condições macroeconômicas, dentre outros fatores.



Abaixo descrevemos o processo de seleção de ativos:

Primeiramente, é feita uma análise prévia de informações financeiras, estudo do endividamento, estrutura societária, setor de atuação, composição acionária, razão de garantia, estrutura da transação etc.

A análise prévia sendo favorável, o analista então monta um relatório para o primeiro comitê ("Primeiro Comitê"), pelo qual é sugerida a estrutura da operação com termos e condições que, baseado nas informações recebidas até aquele momento, a EXES Gestora estaria disposta a propor. Quando uma operação passa pelo Primeiro Comitê, é enviada ao cliente uma proposta. Quando esta proposta é assinada, passamos para a etapa seguinte.

Na segunda etapa, é feita uma diligência na contraparte. Fazemos questionamentos que serão respondidos em reuniões presenciais ou virtuais. São avaliados em detalhe os fundamentos da contraparte, com forte ênfase em fluxo de caixa e estrutura de capital. É efetuada uma ampla

análise dos aspectos qualitativos, na qual se dará especial atenção à qualidade do *management*, estrutura acionária, orientação estratégica, produtividade histórica, capacidade de distribuição e logística, dentre outros fatores. A análise será direcionada de acordo com a natureza da contraparte, sopesando os riscos (*downsides*) e benefícios (*upsides*) contidos nas diferentes oportunidades. É efetuada uma análise de estresse, através da qual o analista procura antecipar o impacto de possíveis eventos (regulatórios, cambiais etc.) que possam, de qualquer maneira, comprometer a capacidade de pagamento da dívida em questão. Eventuais mudanças na estrutura da operação que se façam necessárias por conta da análise são negociadas em paralelo. Toda esta análise é compilada num memorando de investimento, que é apresentado no Comitê Final.

Neste comitê, são definidos os controles, monitoramento e perfil de governança específicos para cada operação, bem como as pessoas da equipe chave que ficarão responsáveis por cada atividade relacionada ao respectivo investimento. Em determinados casos, pode ser identificada a necessidade de a empresa buscar profissionais que os auxilie na gestão financeira e de governança, por exemplo. Nesses casos, a equipe chave utilizará seu amplo *network* para buscar os profissionais adequados para auxiliar o devedor no desenvolvimento de melhor estrutura de governança.

A EXES Gestora produz um relatório de acompanhamento das operações, podendo o mesmo ser mensal ou trimestral de acordo com as características de cada operação. Quando identificamos que há risco de performance em alguma das contrapartes, as operações entram em um relatório de *Watch List* e o monitoramento se torna mais constante, passando a seguir a periodicidade indicada no relatório. Adicionalmente, todos os investimentos passam por revisão completa anualmente, estudo realizado e consolidado nos relatórios de *Annual Review*.

Em suma:

- antes de iniciar qualquer análise de investimento, a Exes Gestora verificará a compatibilidade do crédito que se pretende adquirir com a regulação em vigor, a política de investimento dos fundos, incluindo a verificação de eventuais limites para a realização da operação;
- efetuar a análise sobre aspectos como a reputação do emissor no mercado, a existência de pendências financeiras e protestos, possíveis pendências tributárias, multas e outros indicadores relevantes, quando aplicável;
- efetuar análises quantitativas e qualitativas da contraparte e das garantias a serem constituídas no âmbito da operação;
- análise das características das garantias, visando à sua exequibilidade, inclusive com relação à observância dos requisitos formais para sua constituição e às avaliações cabíveis com relação à sua relevância, suficiência e à liquidez dos ativos em caso de execução;
- elencar os principais riscos relacionados a operação e avaliar se os mitigantes são suficientes para permitir o investimento atendendo ao objetivo de risco e retorno do fundo;
- constituir documento contendo os pontos analisados para a realização da operação, destacando eventuais controles a serem realizados ao longo do período de investimento e pontos de atenção a serem monitorados;

- inserir *covenants* que permitam o acesso às informações e documentos necessários para o devido acompanhamento do ativo.

Compliance

O Departamento de Compliance desempenha funções essenciais, por meio de (a) conhecimento de suas contrapartes, (b) implementação das políticas, procedimentos e controles internos existentes; (c) monitoramento do seu cumprimento; e (d) aperfeiçoamento de tais políticas, procedimentos e controles internos, com o fim de elevar os padrões éticos, de melhores práticas de governança e regulatórios que lhe são aplicáveis.

Faz parte da rotina da área de *Compliance* o acompanhamento das principais normas e alertas emitidos por órgãos reguladores e autorreguladores, de forma a manter a agenda regulatória da EXES Gestora sempre atualizada.

Implementação de controles: em conjunto com as demais áreas, analisa os pontos sensíveis e as formas de controles para os mitigar, sobretudo, no que tange aos controles estabelecidos nas políticas do Manual de *Compliance*, descrevendo, se necessário, tais procedimentos por escrito em documentos, planilhas ou sistemas.

Adicionalmente, a EXES Gestora conta com uma agenda regulatória em que todos os compromissos referentes à regulamentação vigente assim como todos os controles internos estão descritos e devidamente documentados.

Em relação à Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo:

Os riscos de LDFT de cada um dos clientes são aferidos por *Background Check* realizado antes do início das análises da operação e são refeitos de maneira simétrica às diretrizes dadas pela Política de PLD-FT da EXES Gestora.

Há uma dupla checagem nos *backgrounds checks* do processo KYC, de modo que seja realizada uma análise prévia aprofundada de mídias (notícias, site do Jusbrasil, diários oficiais), com auxílio de planilhas e palavras chaves relevantes e uma segunda verificação utilizando o sistema de *compliance* contratado. Dessa forma será possível se antecipar a possíveis ocorrências antes que a análise da operação avance.

Acompanhamento da Carteira e Monitoramento

O mercado de renda fixa possui baixa volatilidade comparado aos demais mercados, não sendo tão suscetível aos acontecimentos diários. Consequentemente, não há alteração significativa na precificação diária dos ativos. Apesar disso, instrumentos listados poderão oscilar consideravelmente.

No entanto, é necessário o acompanhamento constante de eventuais fluxos de recebíveis cedidos em garantia para as operações e monitoramento periódico da saúde financeira dos produtores, dos *covenants* estabelecidos nas operações de financiamento e eventuais garantias reais. Da mesma forma, é importante analisar como está performando o setor como um todo.

Como parte significativa das informações dos ativos alvo do FIAGRO EXES ARAGUAIA não são públicas, a EXES exige, dentre as obrigações das contrapartes, o fornecimento periódico de

informações que permitam tal acompanhamento. A partir destas informações, são realizados relatórios de acompanhamento anuais das posições investidas, com base nos quais pode ser avaliada a evolução da operação e estabelecido o grau de acompanhamento necessário de cada ativo investido levando-se em considerações, também, o seguinte:



ESG – Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança

Necessário também destacar a importância que os aspectos ambientais, sociais e de governança têm em nosso processo decisório. Antes de seguirmos com qualquer transação, fazemos uma diligência minuciosa que necessariamente precisa endereçar todos estes aspectos. Na esfera ambiental, são feitas consultas nos órgãos públicos e obtidas certidões. O laudo de avaliação deve contemplar questões como área de reserva e outros aspectos. Na esfera social, pesquisamos processos judiciais e administrativos de forma a mitigar o risco de qualquer transação com contrapartes que tenham tido problemas de ordem social, principalmente com condições análogas à escravidão. Quanto aos aspectos de governança, sempre estimulamos e, em alguns casos, enfatizamos a necessidade de melhorar a governança por meio de implementação de auditoria, implementação de sistemas de controle, entre outras iniciativas. Os resultados das diligências são levados a discussão nos comitês de aprovação das transações.



NOVA DINÂMICA DE MERCADO

A EXES Gestora prima por transações que tenham uma boa relação entre risco e retorno e que façam sentido tanto para o captador quanto para o investidor. Entendemos que atualmente existe uma dinâmica perversa na qual muitas das vezes não é oferecida a transação mais apropriada para os empreendedores.

Exemplificamos: em um país volátil como o Brasil, é fundamental para os empreendedores terem suas dívidas alongadas, evitando a rolagem de parte significativa destas dívidas em períodos em que a economia não esteja favorável. Adicionalmente, quando a companhia alonga o seu passivo melhora o risco de liquidez e, conseqüentemente, o seu risco de crédito. Isso lhe permite reduzir a taxa junto a financiadores do curto prazo.

Da mesma maneira, ao diversificar as opções de financiamento e diminuir a dependência das poucas opções de bancos disponíveis, o tomador aumenta seu poder de barganha nas negociações e fica menos susceptível ao posicionamento de determinado credor.

A EXES Gestora entende a necessidade da busca por uma nova dinâmica de mercado e, por isso, busca ter em seu portfólio transações com um perfil de garantia adequado para o risco associado, com foco na manutenção da saúde financeira da contraparte.

OPORTUNIDADE

O mercado bancário brasileiro foi se consolidando ao longo dos anos a ponto de termos três grandes instituições financeiras privadas e duas públicas que consolidaram boa parte dos produtos financeiros, seja para os investidores, seja para as empresas e para os agentes da agropecuária.

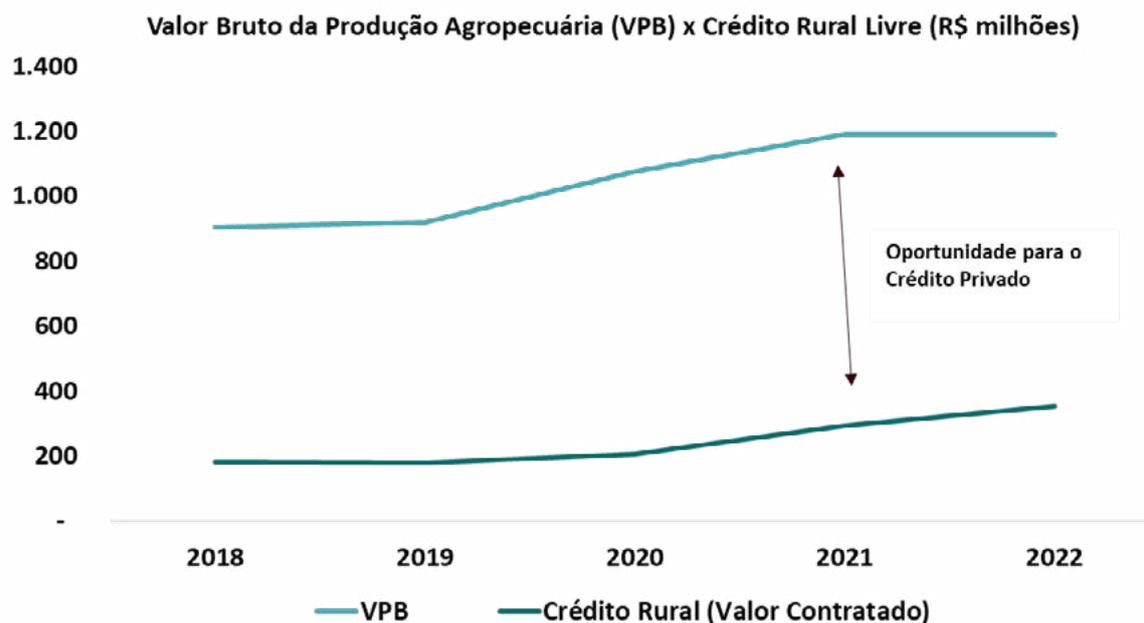
A Exes Gestora vê uma oportunidade nesta concentração. A Exes Gestora está muito bem posicionada frente aos potenciais concorrentes pois, nossos executivos geriram uma carteira de crédito considerável em um banco nacional e passaram por diversos ciclos econômicos, muitos dos quais bastante adversos. A Exes Gestora disponibiliza esta vasta expertise na gestão do FIAGRO EXES ARAGUAIA. Prospectaremos oportunidades junto aos produtores e demais agentes com lastro na cadeia do agronegócio, as estruturaremos e de forma a permitir o investimento em crédito privado por investidores independentes.

Os fatores que limitam a ampliação deste mercado de forma a absorver a demanda reprimida causada pela concentração dos financiadores está evidente. Dentre elas, podemos destacar:

- I. carência de profissionais com amplo conhecimento na estruturação e análise de crédito e, conseqüentemente, a restrição das equipes de análise deste perfil de investimentos por parte dos investidores.
- II. os investidores que possuem equipe com profissionais com experiência em crédito, costumam ter um time dedicado bastante enxuto e, por isso, não têm tempo suficiente para originar, estruturar, tomar a decisão de investimento e acompanhar as operações, preferindo muitas vezes investir diretamente em gestores de confiança.
- III. os investidores não possuem uma rede de relacionamento com as empresas ou equipes que possam auxiliá-los na origem de oportunidades de investimentos que tenham risco e retorno adequado.
- IV. o investimento em operações de crédito demanda o acompanhamento das operações adquiridas e, em determinados casos, pode demandar a execução das garantias da operação, processo que a grande maioria dos investidores não possui experiência.
- V. a política de investimento de determinados investidores restringe o volume mínimo de cada investimento realizado, que em muitos casos são muito altos para a realidade da grande maioria dos tomadores de recursos. Outros investidores possuem como política não serem os únicos investidores de determinado ativo, demandando a pulverização entre outros investidores. Estas políticas, muitas vezes existentes simultaneamente, dificultam muito o investimento diretamente nos ativos.
- VI. muitas oportunidades de investimento que surgem demandam o desembolso em tempo curto e isso não se adequa ao perfil de grande parte dos investidores. Desta forma, é muito importante a existência de uma gestora que consiga concluir os processos de análise e coleta das informações da contraparte, estruturação da operação, *due diligence*, confecção dos documentos, culminando na confirmação do interesse de investimento e desembolso em um prazo equivalente ao utilizado pelos bancos.

Através da gestão do FIAGRO EXES ARAGUAIA, a Exes Gestora pode permitir a muitos investidores absorver as oportunidades de investimentos em crédito existentes no Brasil no setor do agronegócio.

A atuação da Exes Gestora na gestão de recursos também potencializa o atendimento aos agentes do agronegócio, que carecem de alternativas de investidores e, por isso, em muitos casos, estão limitados aos recursos subsidiados – estes cada vez mais escassos frente a demanda crescente por crédito conforme se pode verificar no gráfico a seguir – , submetem-se a *spreads* extremamente elevados ou a ficam com o passivo muito concentrado no curto prazo, o que é extremamente nocivo, principalmente em um país tão volátil como o Brasil.



Fonte: CGPOP/DAEP/SPA/MAPA e BCB

MERCADO DE CRÉDITO



Fonte: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2022-10/concentracao-bancaria-cai-para-766-em-2021>;

<https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/transparencia/estatisticas-desempenho>;

<https://oespecialista.com.br/emissao-recorde-credito-privado-anbima/>

Entendemos que o mercado de crédito privado no Brasil é um dos maiores do mundo, no entanto, ele está extremamente concentrado em alguns poucos bancos.

Concentração em Bancos

Atualmente, há uma forte concentração no mercado de crédito entre os cinco maiores bancos do Brasil. De acordo com o Banco Central, no Relatório de Economia Bancária (REB) publicado

em 07/06/2021, os cinco maiores conglomerados bancários do país (Itaú, Bradesco, Caixa Econômica Federal e Santander) encerraram o ano de 2021 com 67,9% do mercado de crédito.

Mercado de Capitais

Conforme o Boletim de Mercado de Capitais da Anbima, no ano de 2022, as emissões no mercado de capitais registraram um total de R\$ 543,8 bilhões, 11 % abaixo de 2021. Porém, o mercado de renda fixa teve recorde de captações desde 2012, com R\$ 456,9 bilhões em 2022. As emissões de debênture foi a mais relevante desse número, finalizando o ano com o volume de R\$ 271 bilhões.

De acordo com Relatório da Anbima de janeiro de 2023, os CRA's e CRI's (Certificados de Recebíveis Agrícolas e Imobiliários) captaram R\$ 91,1 bilhões em 2022, recorde da série histórica.

Chama atenção o crescimento representativo no volume total das operações realizadas via mercado de capitais, mesmo em um período em que o crescimento da economia continua frágil. A evolução deste mercado converge com a visão da Exes Gestora de que as empresas e também os demais agentes do agronegócio deverão, cada vez mais, acessar o mercado de capitais para se financiarem.

No entanto, as emissões continuam muito voltadas para os grandes grupos empresariais locais, não atingindo a grande maioria das companhias nacionais.

Mercado Agro

FI Agro

Valor Investe

Fiagros caem no gosto do investidor e a classe tem potencial para superar os 'primos', fundos imobiliários

Posição estratégica do Brasil no agronegócio e correlação da indústria exportadora com a economia internacional alivia a pressão do risco Brasil sobre os Fiagros

14 de dezembro de 2022

METRÓPOLES

O "boom" do Fiagro: fundo cresce 500% e supera marca de R\$ 10 bilhões

Falta de crédito rural para suprir demanda do agro e chance de maior diversificação impulsionam investidores do Fiagro; retorno é de até 30%.

25 de fevereiro de 2023

- ✓ Setor Imobiliário representa aproximadamente 10,3% do PIB nacional em 2020
- ✓ Agronegócio representa 26,6% do PIB nacional em 2020

Fonte: Feicon e CNA

Fonte: <https://valorinveste.globo.com/produtos/fundos/noticia/2022/12/14/fiagros-caem-no-gosto-do-investidor-e-a-classe-tem-potencial-para-superar-os-primos-fundos-imobiliarios.ghtml>; <https://www.metropoles.com/negocios/o-boom-do-fiagro-fundo-cresce-500-e-supera-marca-de-r-10-bilhoes>; <https://www.feicon.com.br/pt-br/blog/construtores---engenheiros---projetistas/entendendo-a-participacao-da-construcao-civil-no-pib-brasileiro-htm>; <https://cnabrasil.org.br/publicacoes/pib-do-agronegocio-alcanca-participacao-de-26-6-no-pib-brasileiro-em-2020>



Fontes:

FII:

<https://www.b3.com.br/data/files/DF/82/5B/15/BC07781064456178AC094EA8/Boletim%20FI%20-%2003M23.pdf>

Fiagro: COMDINHEIRO - 2021 -

[https://www.comdinheiro.com.br/FundScreener001.php?&relat=&data_rr=31/12/2021&data_cart=01/12/2021&variaveis=cnpj_fundo+nome_fundo+classe+taxa_administracao+FII_INFO_MENSAL\(cotista_total,\)&agrupar=&gr_classe=FII&cl_cvm=todos&cl_anb=todos&admin=&gestor=&situacao=4&cotas=7&quali=7&exclu=7&forma=3&bolsa=7&largura=960&truncar=200&casas=2&salve=&filtro=&join=inner&overwrite=0&minha_variavel=&transpor=0&salve_obs=&relat_alias_automatico=cmd_alias_01&flag_tab_carteira=0&periodos=0&periodicidade=mensal&formato_data=1&linppag=100](https://www.comdinheiro.com.br/FundScreener001.php?&relat=&data_rr=31/12/2021&data_cart=01/12/2021&variaveis=cnpj_fundo+nome_fundo+classe+taxa_administracao+FII_INFO_MENSAL(cotista_total,)&agrupar=&gr_classe=FII&cl_cvm=todos&cl_anb=todos&admin=&gestor=&situacao=4&cotas=7&quali=7&exclu=7&forma=3&bolsa=7&largura=960&truncar=200&casas=2&salve=&filtro=&join=inner&overwrite=0&minha_variavel=&transpor=0&salve_obs=&relat_alias_automatico=cmd_alias_01&flag_tab_carteira=0&periodos=0&periodicidade=mensal&formato_data=1&linppag=100)

2022:

[https://www.comdinheiro.com.br/FundScreener001.php?&relat=&data_rr=31/12/2022&data_cart=01/03/2023&variaveis=cnpj_fundo+nome_fundo+classe+FII_INFO_MENSAL\(cotista_total,\)&agrupar=&gr_classe=FII&cl_cvm=todos&cl_anb=todos&admin=&gestor=&situacao=4&cotas=7&quali=7&exclu=7&forma=3&bolsa=7&largura=960&truncar=200&casas=2&salve=&filtro=&join=inner&overwrite=0&minha_variavel=&transpor=0&salve_obs=&relat_alias_automatico=cmd_alias_01&flag_tab_carteira=0&periodos=0&periodicidade=mensal&formato_data=1&linppag=100](https://www.comdinheiro.com.br/FundScreener001.php?&relat=&data_rr=31/12/2022&data_cart=01/03/2023&variaveis=cnpj_fundo+nome_fundo+classe+FII_INFO_MENSAL(cotista_total,)&agrupar=&gr_classe=FII&cl_cvm=todos&cl_anb=todos&admin=&gestor=&situacao=4&cotas=7&quali=7&exclu=7&forma=3&bolsa=7&largura=960&truncar=200&casas=2&salve=&filtro=&join=inner&overwrite=0&minha_variavel=&transpor=0&salve_obs=&relat_alias_automatico=cmd_alias_01&flag_tab_carteira=0&periodos=0&periodicidade=mensal&formato_data=1&linppag=100)

FII: - 2017:

<https://www.b3.com.br/data/files/2E/E0/FC/FF/F4AD261031540D26790D8AA8/Boletim%20Mercado%20Imobiliario%20-%202018%2003.pdf>

2018:

<https://www.b3.com.br/data/files/0E/C5/19/7C/0327861048363686AC094EA8/Boletim%20Mercado%20Imobiliario%20-%202018%2012.pdf>

2019:

<https://www.b3.com.br/data/files/26/F6/03/2E/0F752710547B5127AC094EA8/Boletim%20Mercado%20Imobiliario%20-%202020%2004.pdf>

- 2020 -

<https://www.b3.com.br/data/files/B8/D5/B3/4D/2021A71081BECF97AC094EA8/Boletim%20FI%20-%20Mai21.pdf>

- 2021 -

<https://www.b3.com.br/data/files/9F/B6/23/5F/2E5C2810AA8B5C28AC094EA8/Boletim%20FI%20-%2007M22.pdf>

2022:

<https://www.b3.com.br/data/files/DF/82/5B/15/BC07781064456178AC094EA8/Boletim%20FI%20-%2003M23.pdf>

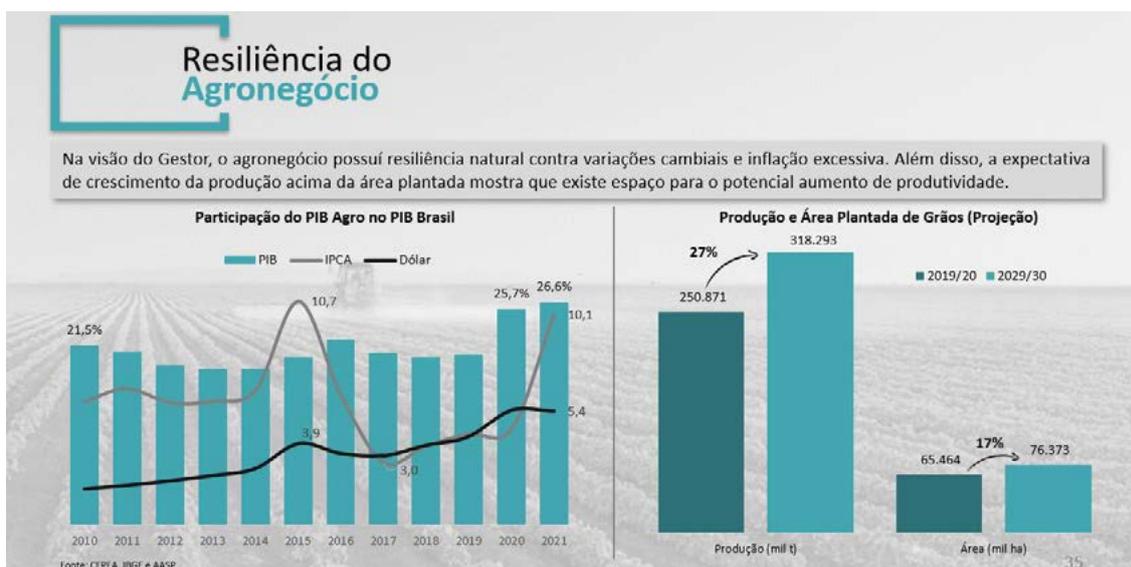
- Fiagro: COMDINHEIRO - 2021:

[https://www.comdinheiro.com.br/FundScreener001.php?&relat=&data_rr=31/12/2021&data_cart=01/12/2021&variaveis=cnpj_fundo+FII_INFO_MENSAL\(quantidade_cotas,\)+FII_INFO_MENSAL\(valor_cotas,\)+classe&agrupar=&gr_classe=FII&cl_cvm=todos&cl_anb=todos&admin=&](https://www.comdinheiro.com.br/FundScreener001.php?&relat=&data_rr=31/12/2021&data_cart=01/12/2021&variaveis=cnpj_fundo+FII_INFO_MENSAL(quantidade_cotas,)+FII_INFO_MENSAL(valor_cotas,)+classe&agrupar=&gr_classe=FII&cl_cvm=todos&cl_anb=todos&admin=&)

[gestor=&situacao=4&cotas=7&quali=7&exclu=7&forma=3&bolsa=7&largura=960&truncar=200&casas=2&salve=&filtro=&join=inner&overwrite=0&minha_variavel=&transpor=0&salve_obs=&relat_alias_automatgico=cmd_alias_01&flag_tab_carreira=0&periodos=0&periodicidade=mesal&formato_data=1&linppag=100](https://www.comdinheiro.com.br/FundScreener001.php?&relat=&data_rr=31/12/2022&data_cart=01/12/2022&variaveis=cnpj_fundo+FII_INFO_MENSAL(quantidade_cotas,,)+FII_INFO_MENSAL(valor_cotas,,)+classe&agrupar=&gr_classe=FII&cl_cvm=todos&cl_anb=todos&admin=&gestor=&situacao=4&cotas=7&quali=7&exclu=7&forma=3&bolsa=7&largura=960&truncar=200&casas=2&salve=&filtro=&join=inner&overwrite=0&minha_variavel=&transpor=0&salve_obs=&relat_alias_automatgico=cmd_alias_01&flag_tab_carreira=0&periodos=0&periodicidade=mesal&formato_data=1&linppag=100)

2022:

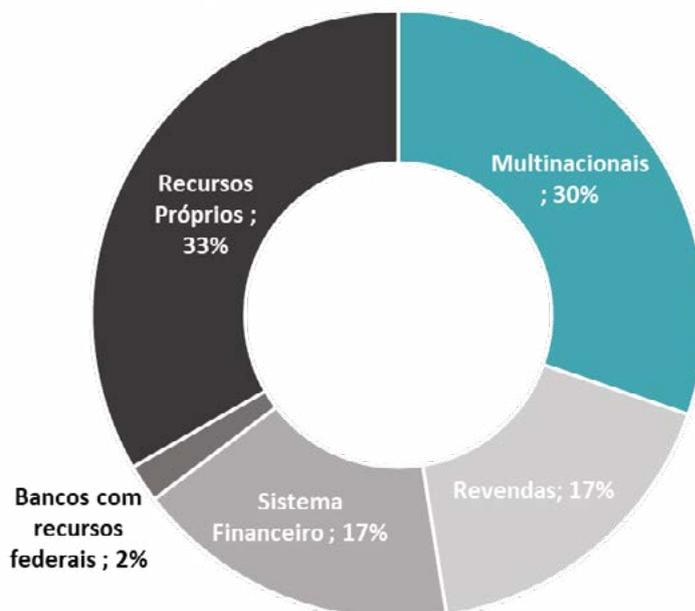
[https://www.comdinheiro.com.br/FundScreener001.php?&relat=&data_rr=31/12/2022&data_cart=01/12/2022&variaveis=cnpj_fundo+FII_INFO_MENSAL\(quantidade_cotas,,\)+FII_INFO_MENSAL\(valor_cotas,,\)+classe&agrupar=&gr_classe=FII&cl_cvm=todos&cl_anb=todos&admin=&gestor=&situacao=4&cotas=7&quali=7&exclu=7&forma=3&bolsa=7&largura=960&truncar=200&casas=2&salve=&filtro=&join=inner&overwrite=0&minha_variavel=&transpor=0&salve_obs=&relat_alias_automatgico=cmd_alias_01&flag_tab_carreira=0&periodos=0&periodicidade=mesal&formato_data=1&linppag=100](https://www.comdinheiro.com.br/FundScreener001.php?&relat=&data_rr=31/12/2022&data_cart=01/12/2022&variaveis=cnpj_fundo+FII_INFO_MENSAL(quantidade_cotas,,)+FII_INFO_MENSAL(valor_cotas,,)+classe&agrupar=&gr_classe=FII&cl_cvm=todos&cl_anb=todos&admin=&gestor=&situacao=4&cotas=7&quali=7&exclu=7&forma=3&bolsa=7&largura=960&truncar=200&casas=2&salve=&filtro=&join=inner&overwrite=0&minha_variavel=&transpor=0&salve_obs=&relat_alias_automatgico=cmd_alias_01&flag_tab_carreira=0&periodos=0&periodicidade=mesal&formato_data=1&linppag=100)



Fonte: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx>;
<https://www.ibge.gov.br/indicadores>; <https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/indices-economicos/mensal/dolar/>;
https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/politica-agricola/todas-publicacoes-de-politica-agricola/projecoes-do-agronegocio/projecoes-do-agronegocio_2019_20-a-2029_30.pdf

No que se refere especificamente às fontes de financiamento, em adição às linhas bancárias e de fomento, o mercado ainda é muito incipiente.

Participação dos agentes no financiamento do custeio da soja em MT na safra de 22/23



Fonte: Imea

Acima é possível analisar a decomposição do custeio de soja para a safra 2022/23 distribuída por agentes financeiros. Pode-se perceber que somente 19% (dezenove por cento) dos valores captados para custeio são feitos por meio de empréstimos concedidos por instituições financeiras (quando se soma a participação do sistema financeiro e dos bancos com recursos federais). O restante é financiado pelos fornecedores do produtor rural, sejam eles as revendas ou as multinacionais (empresas de fertilizantes, produtos químicos, sementes, entre outras).

Desta forma, é evidente o tamanho da oportunidade para inserção do agronegócio e dos produtores rurais em operações com instrumentos de crédito no mercado de capitais.

Entendemos que existe uma grande oportunidade para que agentes independentes ganhem cada vez mais espaço.

Visão Geral de Mercado

O caso Americanas estremeceu os humores do mercado financeiro e trouxe à tona, segundo o que foi noticiado até a presente data, o maior caso de provável fraude da história do mercado de capitais brasileiro. Na noite do dia 11 de janeiro, o CEO Sérgio Rial, recém-empossado no cargo, foi a público pedir demissão ao descobrir inúmeras inconsistências nas contas contábeis no balanço da empresa, que apontava para um erro de alocação contábil e faria a dívida da companhia aumentar em R\$20 bilhões.

O mercado de crédito como um todo preocupou-se o que acarretou grande redução do apetite a risco por parte dos investidores e uma abertura dos spreads das operações.

Ainda, válido ressaltar que não foi apenas o caso de fraude da Americanas que abalou o mercado de crédito e acionário nas últimas semanas. Outras empresas de grande porte têm apresentado

problemas para honrar suas despesas e seus custos de dívida, o que tem repercutido em fundos com posições em debêntures dessas companhias.

A percepção da EXES Gestora é que a gravidade do impacto das Lojas Americanas nos balanços dos bancos e nas carteiras dos gestores, associado ao aumento do conservadorismo das agências de *rating* e ao foco da mídia em empresas em situações creditícia delicadas, aumentou o sentimento de instabilidade.

Na visão da EXES Gestora, no plano político econômico, o mercado tende a continuar volátil até que o atual governo apresente o desenho do novo arcabouço fiscal. Enquanto não houver indicações concretas no âmbito fiscal, espera-se que as taxas de juros se mantenham em patamares altos e contracionistas, como a atual. Com um cenário fiscal menos ameaçador do que os agentes enxergam atualmente, entendemos que a taxa de juros poderá reduzir ao longo do ano, o que favorece os investimentos e por isso geram maiores oportunidades também no mercado de crédito privado.

Visão Geral do Setor

O agronegócio é um setor estrategicamente relevante para o Brasil, basilar em nossa economia, representando 27% (vinte e sete por cento) do PIB e 46% (quarenta e seis por cento) de toda a exportação do país. O Brasil é um grande *player* global em toda a cadeia do agronegócio, que envolve fazendas, insumos, implementos, grãos, proteínas, agricultura florestal, maquinários para agroindústria e desenvolvimento de tecnologia. De acordo com estudos realizados pela Organização para a Cooperação e o Desenvolvimento Econômico (OCDE), em conjunto com a Organização das Nações Unidas para a Alimentação e a Agricultura (FAO), nos próximos 10 anos, será necessário aumentar a oferta global de comida em 20% (vinte por cento). Nesse trabalho, o Brasil será responsável por ampliar sua oferta em 41% (quarenta e um por cento), o dobro do que o mundo deveria crescer.



Fonte:

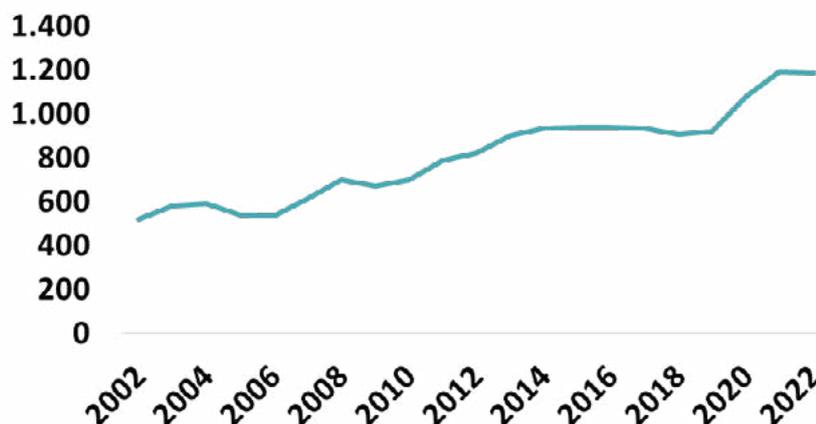
[https://www.embrapa.br/documents/10180/26187851/Popula%C3%A7%C3%A3o+alimentada+pelo+Brasil/5bf465fc-ebb5-7ea2-970d-f53930b0ec25?version=1.0&download=true;](https://www.embrapa.br/documents/10180/26187851/Popula%C3%A7%C3%A3o+alimentada+pelo+Brasil/5bf465fc-ebb5-7ea2-970d-f53930b0ec25?version=1.0&download=true)

[https://cnabrasil.org.br/noticias/faculdade-cna-debate-agro-brasileiro-no-1o-encontro-online-de-2020;](https://cnabrasil.org.br/noticias/faculdade-cna-debate-agro-brasileiro-no-1o-encontro-online-de-2020) [https://conexaosafra.com/agronegocio/justificativas-investir-no-agronegocio-brasileiro-1/;](https://conexaosafra.com/agronegocio/justificativas-investir-no-agronegocio-brasileiro-1/) [https://cnabrasil.org.br/noticias/faculdade-cna-debate-agro-brasileiro-no-1o-encontro-online-de-2020.](https://cnabrasil.org.br/noticias/faculdade-cna-debate-agro-brasileiro-no-1o-encontro-online-de-2020)

O valor bruto da produção (VBP) agropecuária bateu recorde no ano de 2022, de acordo com relatório divulgado pela Confederação Nacional da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA), chegando a R\$ 1,32 trilhão, dos quais R\$884,8 bilhões na produção agrícola e R\$439,2 bilhões no segmento pecuário.

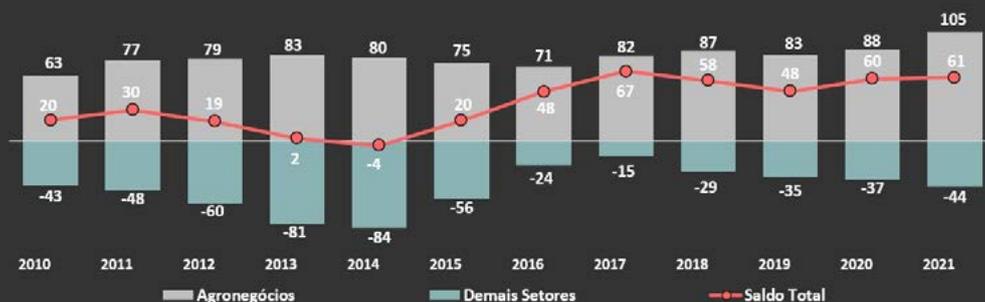
Analisando-se o gráfico abaixo, o VBP agro cresceu cerca de 130% (cento e trinta por cento) desde 2002, segundo dados do governo federal, tendo as principais *commodities* como propulsores desse resultado, a soja, o milho e a carne bovina, representando juntas mais de 50% (cinquenta por cento) do VPB brasileiro.

Valor Bruto de Produção - Agropecuária Brasil (R\$ Bilhões)



Na visão do Gestor, o agronegócio brasileiro representa 27% do PIB do país e, nos últimos 10 anos, vem garantindo o superávit da balança comercial brasileira.

Saldo da Balança Comercial Brasileira de 2010 a 2021 (em US\$ bilhões)



Fonte: CNA e BDF

Fonte: <https://cnabrasil.org.br/publicacoes/exportacoes-brasileiras-do-agronegocio-e-balanca-comercial>; <https://www.brasildefato.com.br/2021/10/08/os-numeros-mostram-agronegocio-recebe-muitos-recursos-e-contribui-pouco-para-o-pais>

Como se observa em análise da Balança Comercial Brasileira, vê-se uma forte contribuição do agronegócio para desempenho da economia brasileira. Desde 2010, o superávit comercial do agronegócio brasileiro tem superado o déficit comercial dos demais setores da economia, e garantido sucessivos superávits à balança Comercial Brasileira.

Em conjunto com esse crescimento, ressaltasse a necessidade de crédito sustentável (custeios, capital de giro e investimentos) para expansão das atividades. Atualmente, a necessidade real de investimento no agronegócio a cada safra é cerca de R\$ 750 bilhões, mas o crédito chega a R\$ 250 bilhões, ou seja, há um enorme potencial a ser explorado no mercado de crédito para acompanhar todo o movimento e crescimento do setor.

Um exemplo do potencial de crescimento do agronegócio no mercado de capitais, é notável quando comparado com o setor imobiliário, denotamos nos gráficos abaixo, que o setor do agronegócio tem uma representatividade superior do PIB do Brasil, possui um estoque de papéis incentivados (CRA's) inferior aos imobiliários (CRI's). Além disso, os Fiagros (Fundo de Investimento em Cadeias Agroindustriais) possuem número de investidores e valor de mercado significativamente abaixo da indústria de FIIs (Fundo de Investimento Imobiliário).

% do Setor no PIB do Brasil em 2020	
Agronegócio	Atividade Imobiliária
27%	10%



Fonte: <https://static.uqbaronline.com/production-backend/ec89c22af2ecee6de00241764fbfea57.pdf>; <https://uqbar.com.br/anuarios2023/CRA/Estoque>; <https://static.uqbaronline.com/production-backend/aebea22731576f302c5f820758ae91112.pdf>; <https://uqbar.com.br/anuarios2023/CRI/Estoque>; oespecialista.com.br

Produção e Exportações Brasileiras no Ranking Mundial em 2020



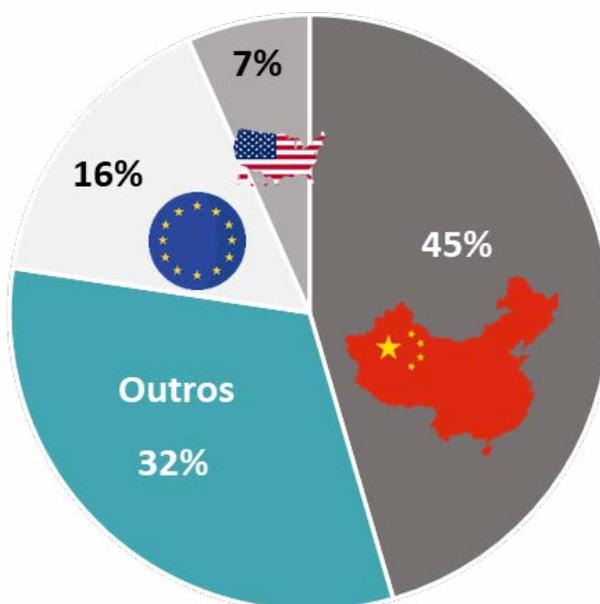
Fonte: <https://www.embrapa.br/documents/10180/62618376/O+AGRO+NO+BRASIL+E+NO+MUNDO.pdf>; https://www.bnb.gov.br/s482-dspace/bitstream/123456789/1041/1/2021_CDS_198.pdf

Como visto na imagem acima, o Brasil possui uma destacada posição no cenário mundial e está entre os maiores exportadores mundiais de produtos agropecuários, sendo responsável pelo fornecimento de *commodities* agrícolas para os principais países desenvolvidos e em

desenvolvimento. Nessa posição, o agronegócio possui impacto expressivo sobre não somente na balança comercial, mas, também, no PIB como um todo. A expressividade do mercado na economia brasileira é proporcional à demanda de crédito e capital dos produtores rurais.

Destino das Exportações do Agronegócio Brasileiro

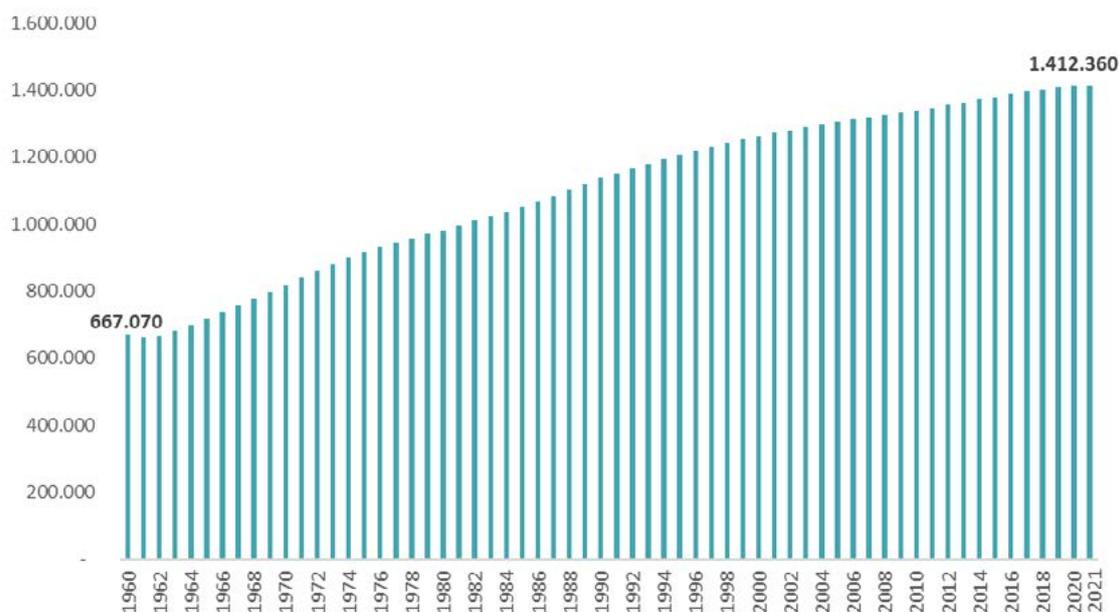
Segundo a CNA, a China representava, em 2022, 31,9% (trinta e um inteiros e nove décimos por cento) das exportações do agronegócio, sendo seguida pela União Europeia 16% (dezesseis por cento) e Estados Unidos da América com 6,6% (seis inteiros e seis décimos por cento). O agronegócio brasileiro terminou 2022 com exportações recordes de US\$ 159,1 bilhões, crescimento de 32% (trinta e dois por cento) em relação a 2021, segundo dados do Governo Federal compilados pela Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA) no Boletim de Comércio Exterior do Agronegócio. O setor gerou o maior superávit já registrado na história, de US\$ 141,8 bilhões.



Fonte: CNA

A China é o principal consumidor das *commodities* brasileiras, importando grãos (soja e milho), bovinos, suínos e aves. A dinâmica de compras chinesa varia conforme o tamanho e crescimento de seu rebanho e matrizes suínas. Em certos momentos, há uma maior demanda para aquisição de grãos quando os rebanhos são crescentes, em outros, de proteína (bovinos, aves e suínos), assim como ocorreu em 2018 com a Peste Suína Africana (PSA) a qual diminui os rebanhos chineses. Desta forma, dada a amplitude do portfólio de *commodities* do agronegócio brasileiro, o setor consegue manter-se resiliente às alterações de mercado.

Crescimento Populacional da China (em R\$ mil)

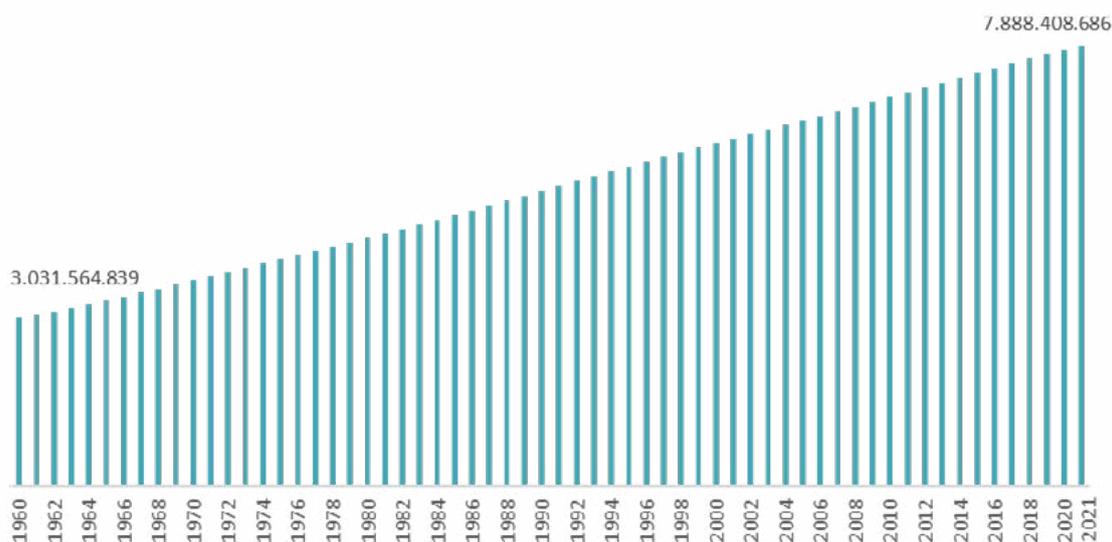


Fonte: Banco Mundial

A China apresentou elevado crescimento populacional, de 112% (cento e doze por cento) no acumulado de 1960 a 2021. Nas últimas décadas este crescimento impactou diretamente sua necessidade por alimentos. A produção agropecuária brasileira está diretamente relacionada ao crescimento populacional chinês uma vez que a China é o maior importador de alimentos do Brasil.

A China segue o comportamento mundial de crescimento, conforme exposto abaixo, o que impacta diretamente na demanda global por alimentos.

Evolução da População Mundial

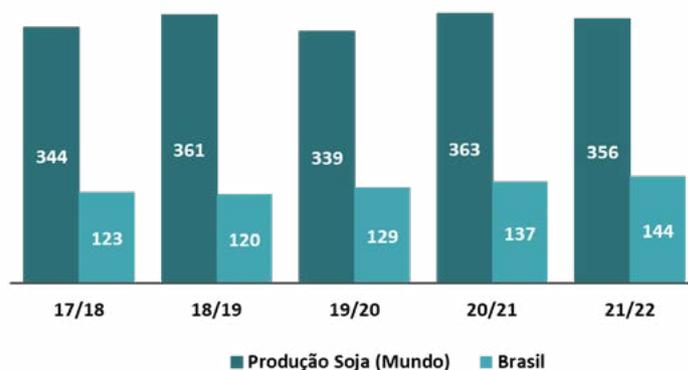


Fonte: Banco Mundial

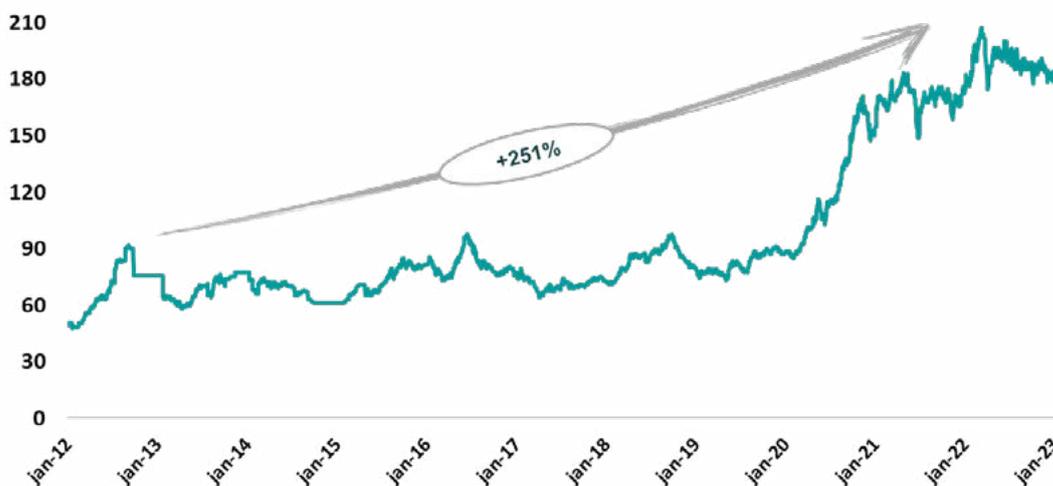
Mercado de Soja

De 2000 a 2019, o Brasil foi o segundo maior produtor e exportador de soja de acordo com a Embrapa. A partir de 2020, o Brasil alcançou o primeiro lugar com 126 milhões de toneladas produzidas e 84 milhões exportadas. O Brasil responde hoje por quase 50% (cinquenta por cento) do comércio mundial de soja. O Brasil vem atingindo recordes de exportações de soja nos últimos 3 (três) anos, atingindo em 2022, US\$ 46,6 bilhões em receita, por uma razão além do aumento de toneladas produzidas, mas também associado a evolução no preço da soja, como se pode analisar no gráfico abaixo.

Produção de Soja no Mundo (mm t)



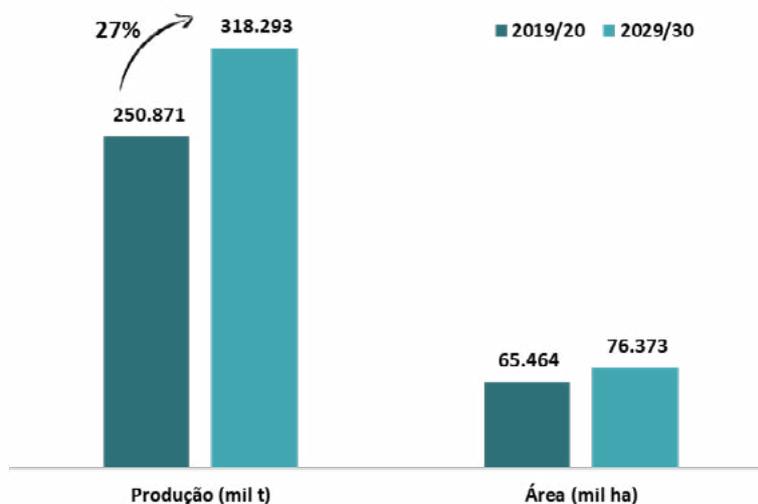
Evolução Preço da Soja - Paranaguá (R\$/ Saca de 60 Kg)



As tensões comerciais entre Estados Unidos e China contribuíram para o aumento da participação do Brasil nas exportações de soja, nas importações pela China e, mesmo levando em conta a difícil recorrência de tal fluxo, as projeções de longo prazo confirmam a importância que o Brasil terá em suprir parte da demanda global.

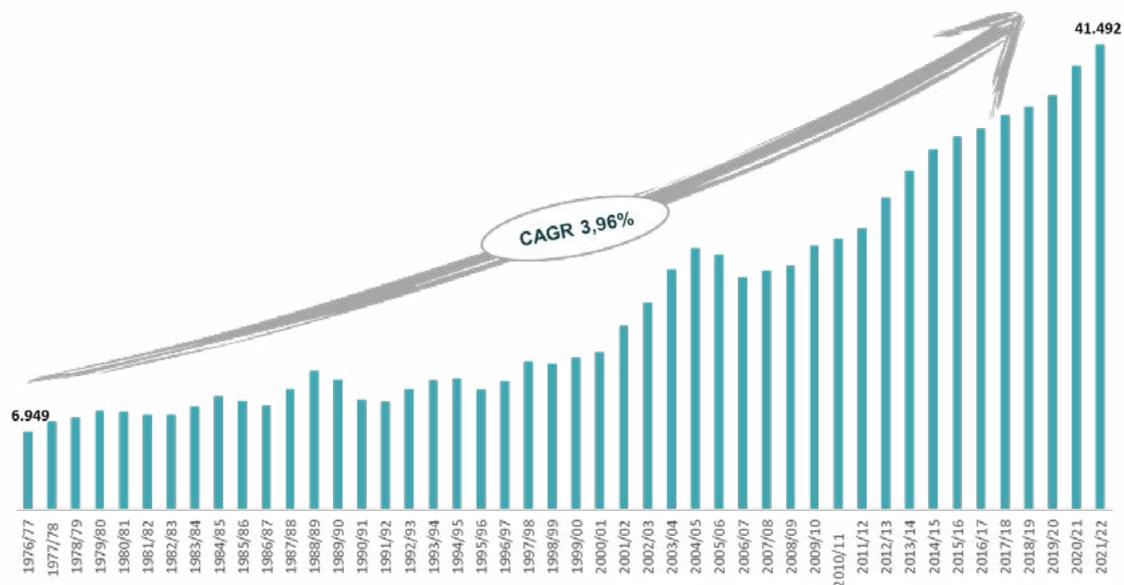
Fonte: Cepea e Conab

Produção e Área Plantada de Grãos (Projeção)



Fonte: CGAPI/DCI/SPA/MAPA, SIRE/Embrapa e Departamento de Estatística/UNB

Evolução da Área Plantada em Soja no Brasil (em mil hectares)

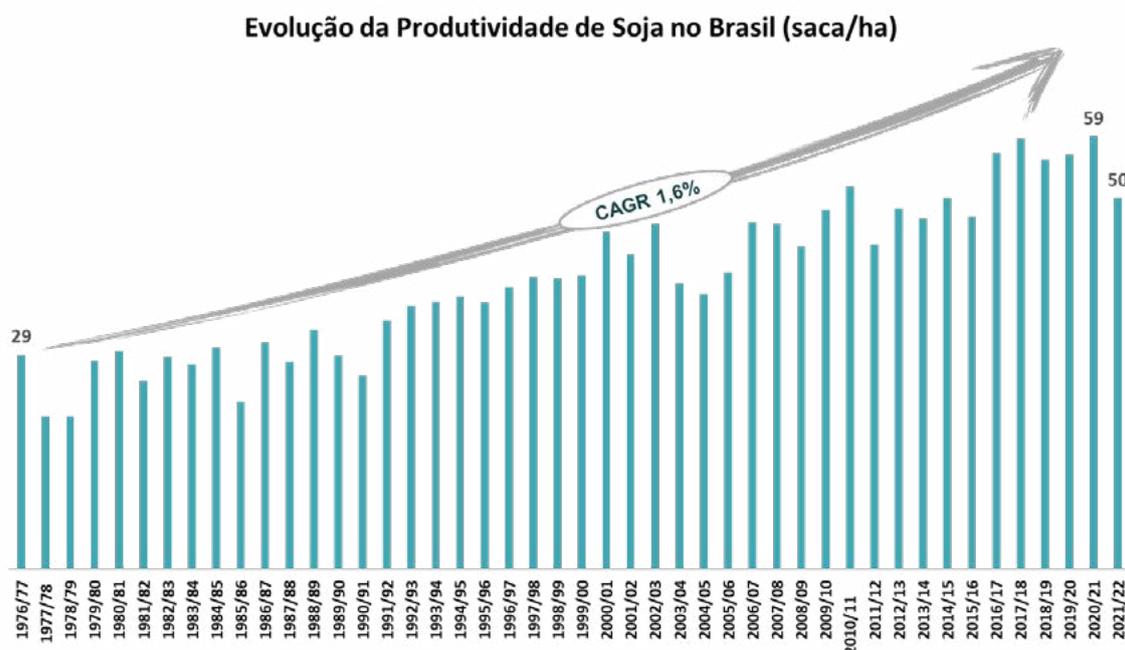


Fonte: Conab

Observa-se nas últimas décadas um expressivo aumento da área plantada de soja no Brasil. Esse crescimento apresenta taxa média anual composta equivalente a 3,96% (três inteiros e noventa e seis centésimos por cento), ou seja, durante o período de análise de 1976 a 2022, a área plantada no país cresceu aproximadamente 600% (seiscentos por cento). Esse crescimento está diretamente relacionado ao crescimento e a evolução do agronegócio brasileiro.

Em paralelo, além da evolução da área plantada, observa-se no período analisado um elevado crescimento aproximadamente 200% (duzentos por cento) na produtividade, medida pela razão

de sacas de soja por hectare, das áreas cultivadas no país. Esse incremento impacta diretamente a receita e o desempenho financeiro dos produtores nacionais, que por si só passaram a melhorar suas margens operacionais. Entretanto, conforme se expande a área e aumenta a produtividade, maior se torna a necessidade de capital do produtor, o qual, historicamente, não detém elevado acesso além das linhas subsidiadas e de crédito tradicional.



Fonte: Conab

Mercado de Milho

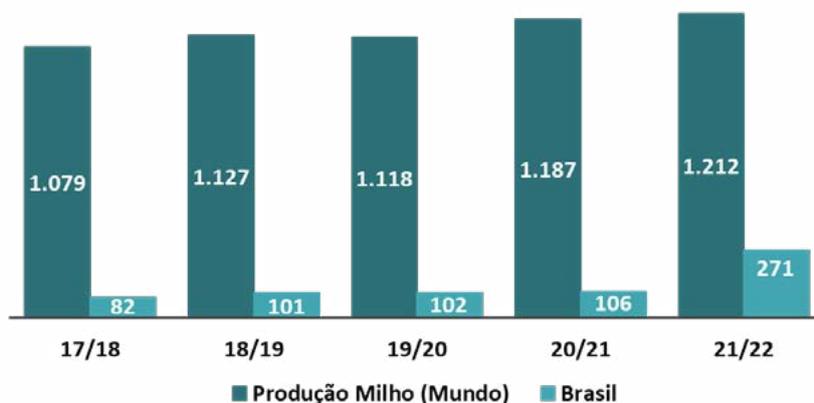
O Brasil ocupou a 3ª posição na produção mundial de milho em 2022 com 271 milhões de toneladas produzidas, 22,3% (vinte e dois inteiros e três décimos por cento) do total, sendo superado, apenas, pelos Estados Unidos e pela China.

Nas últimas décadas, a posição relativa do Brasil não se alterou quando considerada a produção do grão, mas cresceu em termos de exportações.

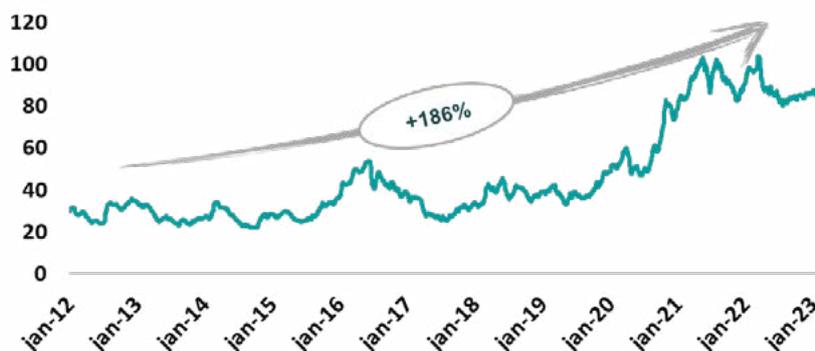
Segundo a Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), a safra de 2022/23 pode ser recorde na produção de milho no Brasil, podendo atingir 312,4 milhões de toneladas. O motivo para esse crescimento está ligado a área destinada para o plantio que deve ter um crescimento de 2,9% (dois inteiros e nove décimos por cento) em relação ao ciclo 2021/22, sendo estimada em 76,6 milhões de hectares.

Na safra 21/22, a cotação de milho bateu recordes, chegando a patamares de R\$ 100/sc. O aumento nos preços de milho esteve muito associado à redução de produção dos demais países produtores e com quebra da safra de milho safrinha 2020/21.

Produção de Milho no Mundo (mm t)

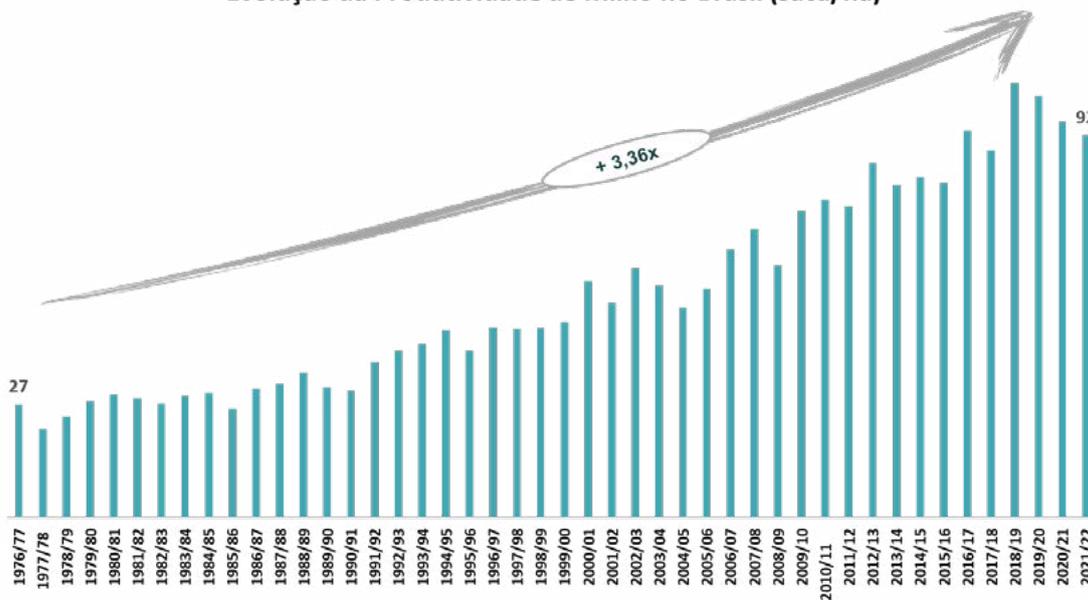


Evolução Preço do Milho - ESALQ/BM&FBOVESPA (R\$/ Saca de 60 Kg)



Fonte: Cepea e Conab

Evolução da Produtividade de Milho no Brasil (saca/ha)



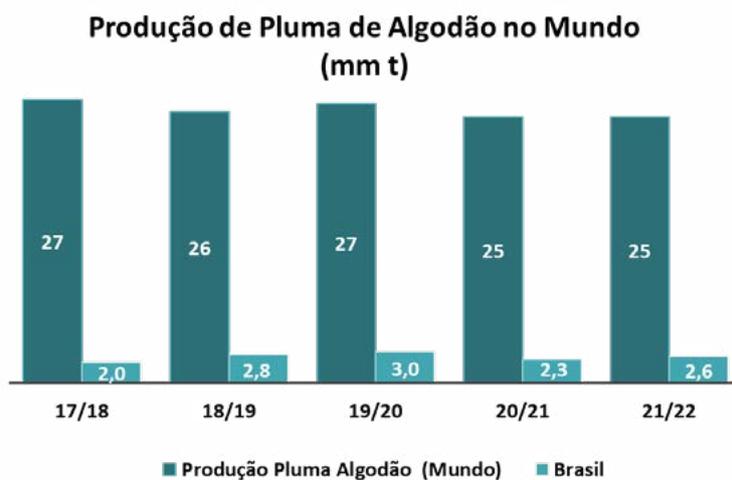
Fonte: Conab

Mercado de Algodão

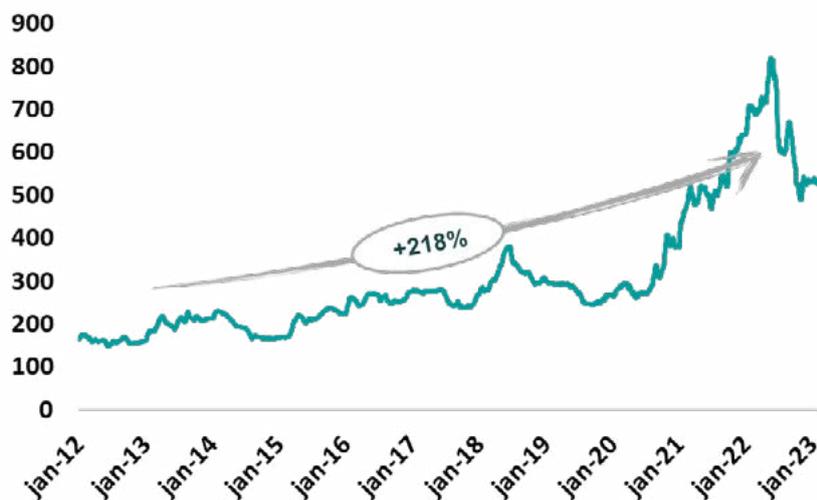
Com relação ao algodão, apesar de o país ocupar a 5ª (quinta) posição em produção, ao se analisar a performance brasileira dos últimos 20 (vinte) anos, percebe-se um aumento de produção e de exportação do produto. Em 2022, o país foi o 4º (quarto) maior produtor de algodão e o 2º (segundo) maior exportador, atrás apenas dos Estados Unidos.

Com o início da pandemia de Covid-19, verificou-se que o preço da pluma apresentou queda. No início de 2021, o que foi possível verificar foi uma recuperação das cotações. Dentre os motivos para essa elevação, ressalta-se a redução global da safra 2020/21 e a aceleração do consumo após o choque de demanda causado pela pandemia no 1º (primeiro) semestre de 2020. Corroborou com isto o fato de ter sido plantada uma menor área de algodão em importantes países produtores devido às incertezas do mercado na época.

De acordo com a Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), a safra de 2021/22 teve resultado ainda melhor de produção, estimada em 2,554 milhões de toneladas, alta de 8,3% (oito inteiros e três décimos por cento) na comparação com as 2,359 milhões de toneladas indicadas na safra 2020/21.



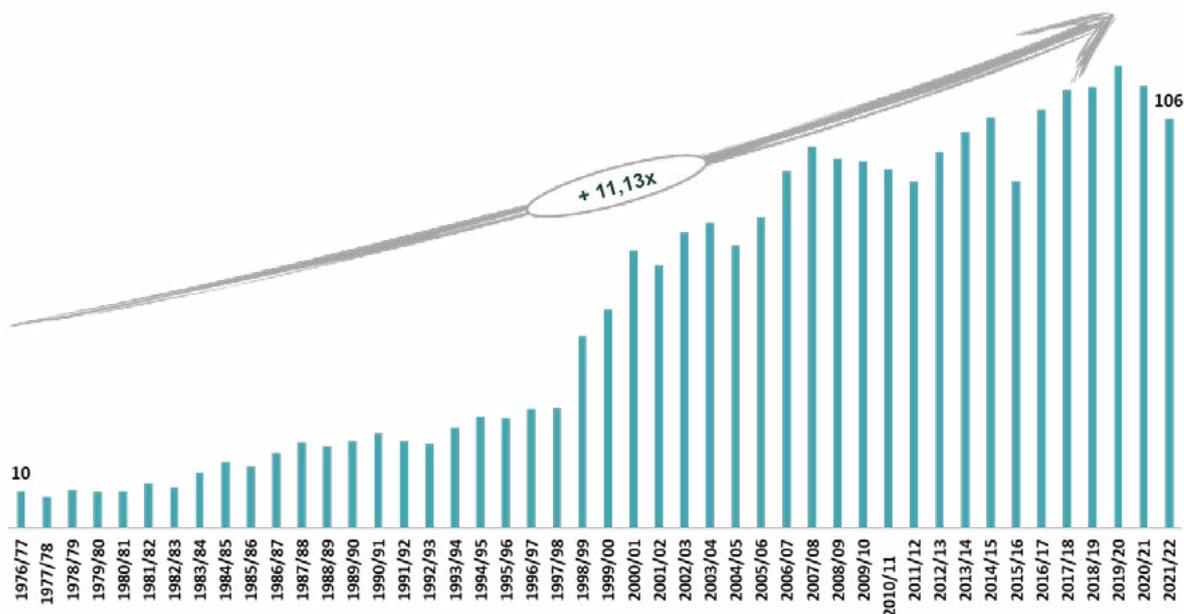
Evolução Preço do Algodão - ESALQ/BM&FBOVESPA (R\$/ LP)



Fonte: Cepea e Conab

O cultivo de algodão passou por um processo de sofisticação no Brasil. O impacto direto encontra-se no aumento da produtividade da pluma. No período entre 1976 até hoje, a produtividade da *commodities* aumentou 1240% (mil duzentos e quarenta por cento). Houve impacto direto pelo aumento dos investimentos nas áreas.

Evolução da Produtividade de Pluma no Brasil (@/ha)



Fonte: Conab

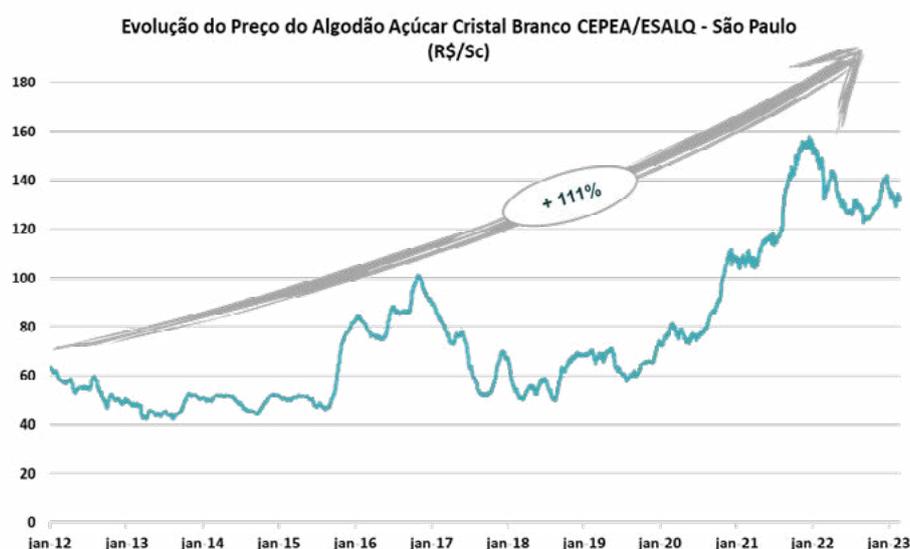
Mercado Sucreenergético

O Brasil ocupa a 1ª (primeira) posição na produção mundial de cana-de-açúcar com 585 milhões de toneladas produzidas. Dentre os produtos do agronegócio brasileiro, em 2022, a cana-de-açúcar foi a terceira mais relevante no valor bruto de produção agrícola, de acordo com o Ministério da Agricultura e Pecuária.

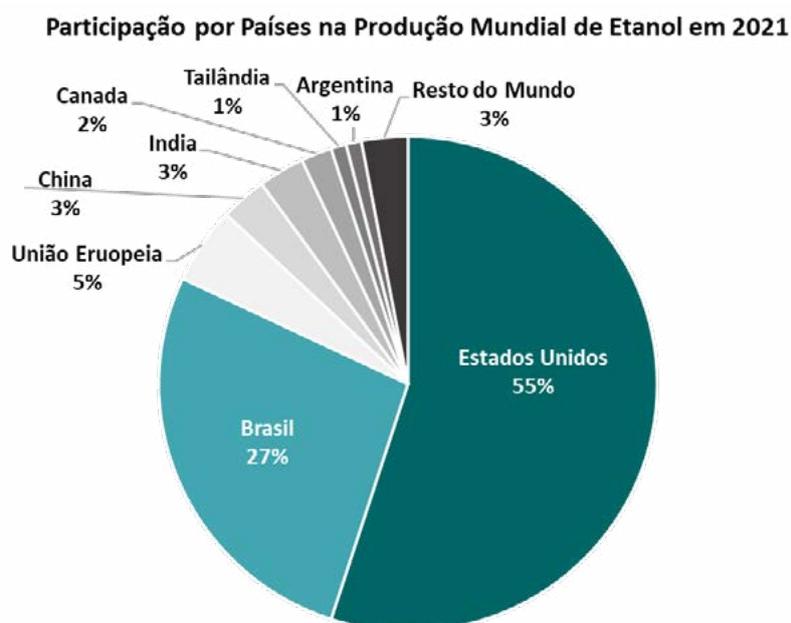
O agronegócio da cana-de-açúcar no Brasil distingue-se dos demais países por produzir, em escala industrial, tanto açúcar quanto álcool.

O Brasil tem representatividade elevada no mercado internacional de açúcar, sendo formador de preço em reais, tendo elevada capacidade de exportação e produção, capaz de atender a demanda do mercado conforme o incentivo de preços.

Conforme dados da Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), a produção de açúcar na última safra foi de 34.940 mil toneladas. Espera-se uma produção superior em 4,1% (quatro inteiros e um décimo por cento) na próxima safra, resultado da melhoria dos canaviais, tanto em produtividade como na qualidade do açúcar total recuperável (ATR), no qual apresentou elevação nos últimos levantamentos.

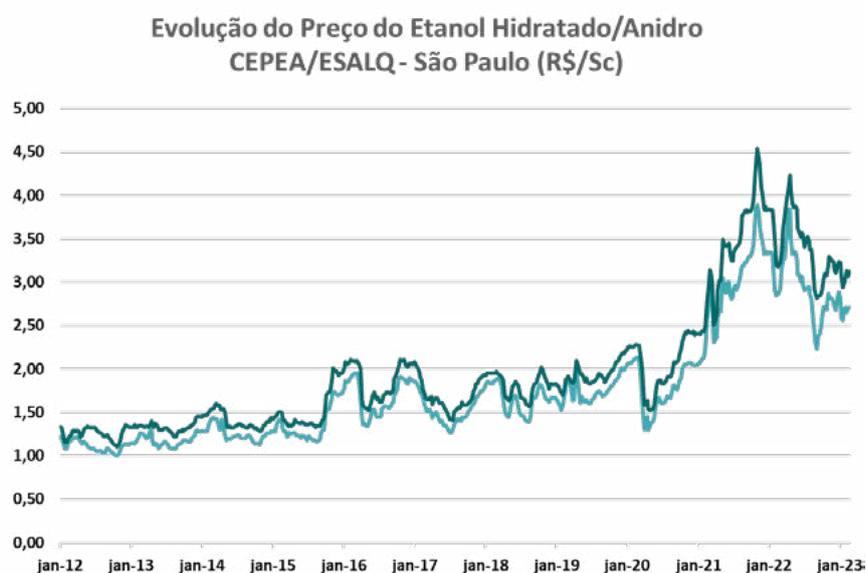


Segundo dados do *Renewable Fuels Association*, os Estados Unidos são líderes mundiais na produção, consumo e exportação de etanol. Dos 15 bilhões de galões de etanol produzidos em 2021, os norte-americanos detêm cerca de 55% (cinquenta e cinco por cento) da produção global; o Brasil possui a participação de 27% (vinte e sete por cento); e a União Europeia foi responsável por 5% (cinco por cento).



Fonte: *Renewable Fuels Association*

Segundo dados da Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), grande parte da cana-de-açúcar ligada a etanol já foi colhida, a produção do bicomcombustível ligado ao vegetal deve ficar em 26,59 bilhões de litros, sendo 0,7% (sete décimos por cento) superior a safra 2021/22.



Fonte: Cepea

Resumo Fundo Araguaia

O fundo possui como objetivo obter a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, composto principalmente por CRA's e títulos e valores mobiliários lastreados nas cadeias produtivas do agronegócio.

Público-alvo: Investidores em geral

Início do fundo: 12 de abril de 2022

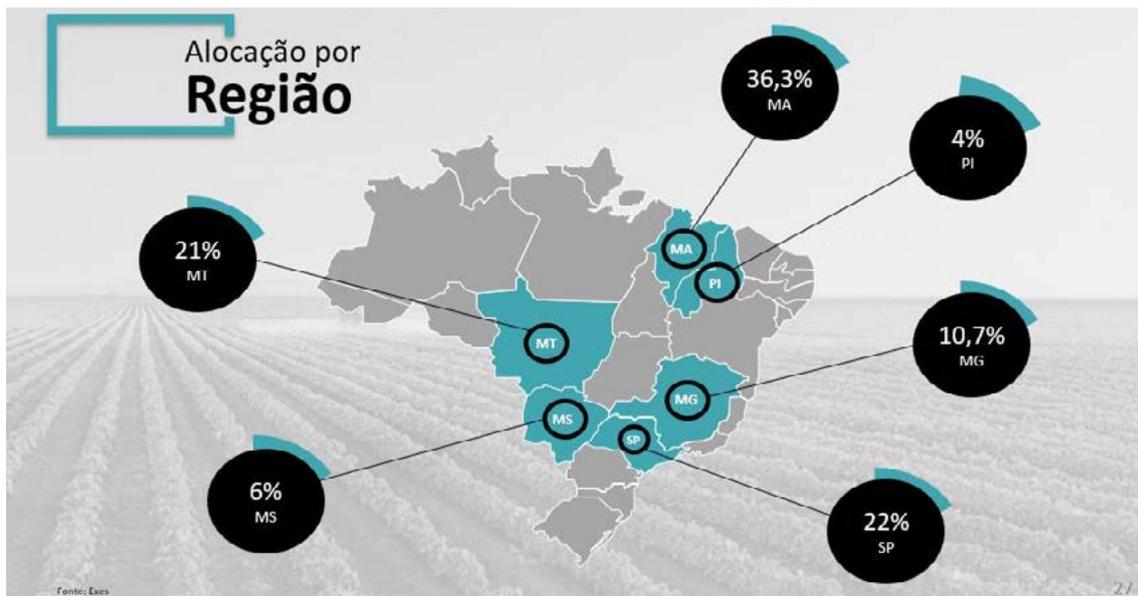


A distribuição de rendimentos divulgada e paga em fevereiro, referente ao mês de janeiro, foi de R\$ 0,16 por cota. Considerando o benefício fiscal que é em regra aplicável a esse tipo de fundo, a rentabilidade de mensal foi equivalente a uma remuneração de 163% (cento e sessenta e três por cento) do CDI.

A distribuição mais elevada em relação aos meses anteriores se dá, principalmente, em função do fundo possuir cerca de 80% (oitenta por cento) da carteira em ativos ligados a cadeia de grãos, cultura na qual a safra ocorre neste período do ano. Adicionalmente, parte do portfólio tem a carência de juros terminando neste semestre.

Ativos na Carteira:

Operação	Exposição	Indexador	Remuneração	Duration (Anos)	Razão de garantia Real (Venda Forçada)	Aval dos Sócios	CF dos recebíveis	UF
1	26%	CDI+	5,0%	1,0	300%	Sim	120%	MA
2	12%	CDI+	3,0%	2,2	130%	Sim	120%	MT
3	10%	CDI+	8,4%	1,9	+145%	Sim	120%	MG
4	10%	CDI+	4,0%	2,4	n.a.	Sim	120%	SP
5	8%	IPCA+	8,6%	2,5	130%	Sim	120%	MT
6	7%	CDI+	4,5%	2,3	n.a.	Sim	n.a.	SP
7	7%	CDI+	5,0%	1,7	+200%	Sim	n.a.	MA
8	6%	CDI+	5,25%	1,6	45%	Sim	10 MM (Mensal-Duplicatas)	MS
9	5%	CDI+	4,0%	2,5	n.a.	Sim	150%	SP
10	4%	IPCA+	6,5%	1,7	220%	Sim	120%	PI
11	2%	CDI+	7,5%	1,6	+200%	Sim	120%	MA



Pipeline



Operação	Volume Total (FIAGRO Araguaia)	Estado	Remuneração	Principais Garantias	Setor de atuação
Operação 1	R\$ 15.000.000	GO	CDI + 6,25%	214% - A.F. Terras	Arroz/Soja/Sementes
Operação 2	R\$ 15.000.000	BA	CDI + 8,0%	214% - A.F. Terras	Soja/Milho
Operação 3	R\$ 8.700.000	MG	CDI + 6,5%	214% - A.F. Terras	Soja/Milho
Operação 4	R\$ 9.000.000	MA	CDI + 8,0%	191% - A.F. Terras	Soja/Milho
Operação 5	R\$ 10.000.000	MT	CDI + 7,5%	191% - A.F. Terras	Soja/Milho
Operação 6	R\$ 7.293.500	-	CDI + 4,0%	Média: 150% A.F. Terras	FIDC FIAGRO (Produtores de Grãos - Cota Sênior)
Operação 7	R\$ 3.125.785	-	CDI + 20,3%	Média: 150% A.F. Terras	FIDC FIAGRO (Produtores de Grãos - Cota Sub.)
Operação 8	R\$ 5.000.000	SC	CDI + 7,5%	186% - A.F. Terras	Soja/Milho/Pecuária/Floresta
Operação 9	R\$ 15.000.000	PR	CDI + 4,5%	Aval dos Sócios	Distribuidora de Equipamentos
Operação 10	R\$ 15.000.000	MT	CDI + 2,9%	Aval de Coligadas	Etanol/Nutrição Animal/Revenda Milho
Demais Operações	R\$ 135.000.000	n.a.	n.a.		n.a.
Total	R\$ 238.119.285	Carrego	CDI + 6,6 a.a.		

Valor em Estruturação e em análise avançada: R\$103 Mi

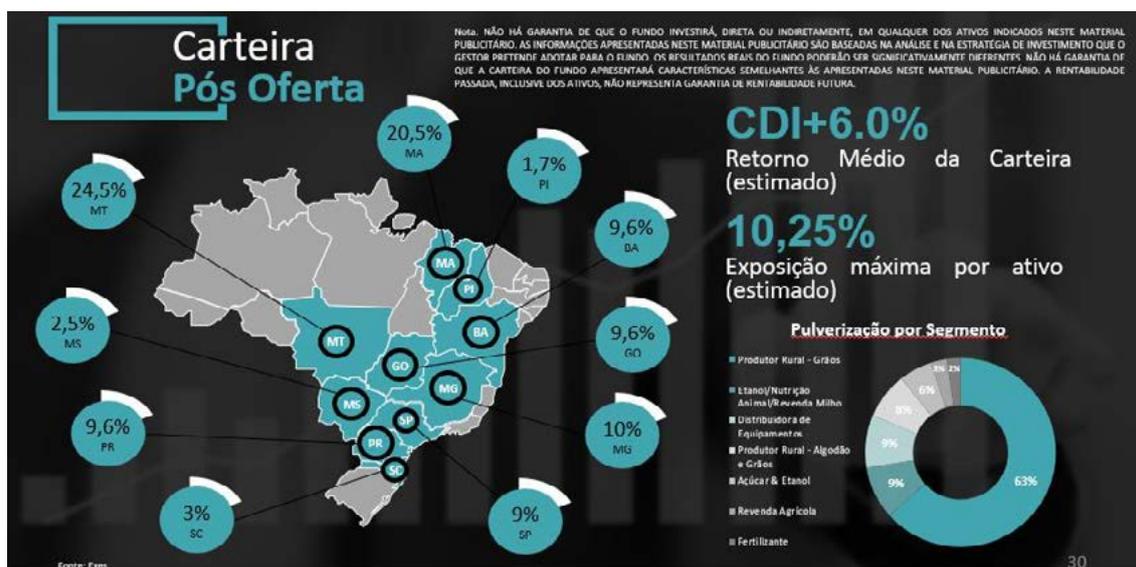
Nota: NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, EM QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS NESTE MATERIAL TÉCNICO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL TÉCNICO. A RENTABILIDADE PASSADA, INCLUSIVE DOS ATIVOS INCENTIVADOS, NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Os ativos-alvo deverão respeitar os critérios estabelecidos no regulamento. Aqui destacamos as operações que estão sendo negociadas atualmente.

Ordem Prioritária de Aquisição	Setores de atuação	Estado	Prazo (Anos)	Taxa Alvo	Volume	Araguaia (Estimado)	Originação
1	Arroz/Soja/Sementes	GO	5	CDI + 6,25%	50.000.000	15.000.000	Exes Assesoria
2	Soja/Milho	BA	5	CDI + 8,00%	35.000.000	15.000.000	Exes Assesoria
3	Soja/Milho	MG	5	CDI + 6,50%	18.700.000	8.700.000	Exes Assesoria
4	Soja/Milho	MA	5	CDI + 8,00%	18.000.000	9.000.000	Exes Assesoria
5	Soja/Milho	MT	5	CDI + 7,50%	45.000.000	10.000.000	Exes Assesoria
6	FIDC Fiagro (Produtores de Grãos - Cota Sub.)	-	-	CDI + 20,30%	29.452.152	3.125.786	-
7	FIDC Fiagro (Produtores de Grãos - Cota Sênior)	-	-	CDI + 4,00%	74.740.700	7.293.500	-
8	Soja/Milho/Pecuária/Floresta	SC	5	CDI + 7,50%	20.000.000	5.000.000	Exes Assesoria
9	Distribuidora de Equipamentos	PR	5	CDI + 4,50%	150.000.000	15.000.000	-
10	Etanol/Nutrição Animal/Revenda Milho	MT	6,5	CDI + 2,90%	600.000.000	15.000.000	-
11	Soja/Milho	GO	5	CDI + 8,00%	12.000.000	5.000.000	Exes Assesoria
12	Soja/Milho	GO	5	CDI + 8,00%	35.000.000	15.000.000	Exes Assesoria
13	Revenda/Armazenagem/Produtor	GO	5	CDI + 8,00%	60.000.000	15.000.000	Exes Assesoria
14	Soja/Milho/Revenda	MT	5	CDI + 7,50%	15.000.000	5.000.000	Exes Assesoria
15	Soja/Milho	GO	5	CDI + 9,00%	30.000.000	15.000.000	Exes Assesoria
16	Fertilizantes	SP	4	CDI + 4,00%	50.000.000	15.000.000	-
17	Laticínio	PR	5	CDI + 6,50%	50.000.000	15.000.000	Exes Assesoria
18	Indústria Açúcar/Etanol	SP	4	CDI + 5,50%	130.000.000	15.000.000	-
19	Supermercado	SC	5	CDI + 8,00%	16.000.000	5.000.000	Exes Assesoria
20	Textil/Algodão	MG	5	CDI + 5,00%	100.000.000	5.000.000	-
21	Maquinário Agrícola	SP	3	CDI + 5,50%	30.000.000	15.000.000	Exes Assesoria
22	Indústria de Sementes	MG	5	CDI + 7,0%	20.000.000	10.000.000	Exes Assesoria
Total					1.588.892.853	238.119.285	

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 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.

Carteira pós Pipeline



Análise de Viabilidade do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – Fiagro – Imobiliário

Considera estimativas e premissas internas e de entidades externas para realização de cálculos de custos, orçamentos e projeções.

i. Premissas Macroeconômicas

O indexador Certificado de Depósitos Interbancários (“CDI”) foi utilizado com base nas estimativas divulgadas pelo Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 27 de fevereiro de 2023.

O CDI utilizado foi aquele estipulado pela Curva “DI x pré” divulgada pela B3 no dia 24 de fevereiro de 2023 através do portal: [Taxas Referenciais BM&F \(bmf.com.br\)](https://www.bmf.com.br/taxas-referenciais)

ii. Valor da Oferta

Valores em Reais (R\$)

Itens	Unidade	Valores
Data da Oferta	data	À ser definido
Número de Cotas	#	9.765.625
Valor da Cota	R\$	10,24
Valor da Oferta	R\$	100.000.000,00

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

iii. Despesas da Oferta

Valores dispostos na Tabela de Custos abaixo considerando a Oferta base de R\$100.00.000,00 (cem milhões de reais):

Comissões e Despesas (1)	Montante (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Preço de Emissão da Nova Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$1.000.000,00	R\$0,10	1,0000%	1,0000%
Custo Impostos Comissão Coordenação	R\$106.806,86	R\$0,01	0,1068%	0,1068%
Comissão de Distribuição	R\$2.500.000,00	R\$0,26	2,5000%	2,5000%
Custo Impostos Comissão Distribuição	R\$267.017,16	R\$0,03	0,2670%	0,2670%
Taxa para registro na CVM	R\$39.065,00	R\$0,00	0,0300%	0,0391%
Publicação, Marketing, Roadshow	R\$40.000,00	R\$0,00	0,0400%	0,0400%
Taxa de Distribuição B3 Fixa	R\$40.158,96	R\$0,00	0,0402%	0,0402%
Taxa de Distribuição B3 Variável	R\$35.000,00	R\$0,00	0,0350%	0,0350%
Taxa de Análise na B3	R\$14.734,30	R\$0,00	0,0147%	0,0147%
Assessores Legais	R\$102.000,00	R\$0,01	0,1020%	0,1020%
Taxa de Registro na ANBIMA	R\$18.369,00	R\$0,00	0,0184%	0,0184%
Prospecto e Outras Despesas	R\$10.000,00	R\$0,00	0,0100%	0,0100%
Total de custos	R\$4.173.151,28	R\$0,43	4,1641%	4,1732%

iv. Taxa de Administração e Taxa de Performance

A taxa de administração do FIAGRO EXES ARAGUAIA é equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo. A taxa de performance será de 10% (dez por cento) do valor distribuído aos cotistas, conforme definido no Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).

v. Montante Base da Oferta

O Gestor desenvolveu estimativas de resultado do FIAGRO EXES ARAGUAIA e o potencial retorno para os cotistas levando em consideração os custos estimados para o fundo e baseado nas premissas de investimento. O montante base leva em consideração o volume de negócios levantados em sua base de originação para alocação em espaço de tempo satisfatório.

Nesta seção, leva-se em consideração o montante base da oferta equivalente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). Além disso, na projeção, soma-se o patrimônio líquido do FIAGRO EXES ARAGUAIA previsto no dia da emissão, levando em conta a atual carteira e o pipeline:

Oferta base (R\$ 100 milhões)		PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA				
O Gestor desenvolveu estimativas de resultado do FIAGRO EXES ARAGUAIA e o potencial retorno para os cotistas levando em consideração os custos estimados para o fundo e baseado nas premissas de investimento. O montante base leva em consideração o volume de negócios levantados em sua base de origem para alocação em espaço de tempo satisfatório.						
Fluxo de Caixa FIAGRO Exes	Unidade	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
Receita Operacional	R\$'000	33.471	32.775	32.162	32.359	32.661
(-) Taxa de Administração	R\$'000	1.623	1.626	1.629	1.632	1.635
(-) Outras Despesas	R\$'000	60	60	60	60	60
(=) Lucro Operacional	R\$'000	31.788	31.089	30.473	30.667	30.966
(-) Performance	R\$'000	976	974	972	974	977
(=) Dividendos	R\$'000	30.812	30.116	29.501	29.693	29.988
Yield (CDI +)	% a.a	4,38%	4,42%	4,45%	4,48%	4,51%
Yield (% CDI)	% a.a	136,58%	137,95%	139,26%	139,29%	139,17%
Yield (CDI +) – Isento	% a.a	6,96%	7,27%	7,25%	7,23%	7,28%
Dividendo por Cota	R\$	R\$ 0,16	R\$ 0,16	R\$ 0,15	R\$ 0,15	R\$ 0,15

31

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

vi. Montante Mínimo da Oferta

Nesta seção, leva-se em consideração o montante mínimo da oferta equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), acrescentando -se a carteira prevista no dia da emissão do fundo.

Base de R\$10mm		2023	2024	2025	2026	2027
Fluxo de Caixa FIAGRO Exes	Unidade	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
Receita Operacional	R\$'000	14.816	14.489	14.199	14.288	14.426
(-) Taxa de Administração	R\$'000	764	766	767	768	770
(-) Outras Despesas	R\$'000	60	60	60	60	60
(=) Lucro Operacional	R\$'000	13.992	13.663	13.372	13.460	13.596
(-) Performance	R\$'000	365	364	363	364	365
(=) Dividendos	R\$'000	13.627	13.299	13.009	13.096	13.231
Dividend Yield em relação a cota patrimonial	% a.a	17,89%	17,46%	17,08%	17,19%	17,37%
<i>Dividend Yield calculado sobre o Valor da Cota patrimonial, sem incidência de correção com o tempo</i>						
Yield (CDI +)	CDI + %	3,77%	3,79%	3,81%	3,84%	3,87%
	%cdi	131,44%	132,56%	133,63%	133,69%	133,61%
	CDI+ isento	6,54%	6,51%	6,48%	6,53%	6,58%

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Conclusões

Concluimos que o mercado de crédito no setor agrícola financiado por fundos de investimento está em seu estágio inicial e possui um enorme potencial de crescimento. Trata-se de um setor bastante resiliente em que percebemos melhoras ano a ano, tanto de volume quanto de produtividade. Em termos comparativos com setores mais maduros para o mercado de capitais, como, por exemplo, o imobiliário, vê-se claramente que o potencial de fundos de crédito dedicados ao setor agropecuário é também enorme.

Neste contexto, acreditamos que a EXES Gestora cria muito valor aos seus investidores na medida em que estrutura de forma ativa as transações, analisa de forma pormenorizada os devedores e, especialmente, as garantias prestadas, dispõe de tecnologia proprietária para análise creditícia e data base proprietária para a concessão dos créditos, os executivos seniores estão no dia a dia das operações incluindo visitas aos produtores.

As premissas adotadas neste estudo representam mera expectativa de rentabilidade do FIAGRO EXES ARAGUAIA com base nas receitas dos ativos alvo do fundo. O estudo não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do FIAGRO EXES ARAGUAIA advindo da oscilação da referida cota na B3. Tal estudo não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento.

Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de rendimentos distribuídos ao longo dos próximos anos. O fundo adotará técnicas de gestão originadora ativa e especializada com a finalidade de obter ganhos superiores ao adotado neste estudo.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA EXES GESTORA E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR E A ADMINISTRADORA DO FUNDO OPTAREM PELA AQUISIÇÃO DE ATIVOS DE FORMA DIVERSA À APRESENTADA NESTE ESTUDO.

OS FUNDOS SÃO SUPERVISIONADOS E FISCALIZADOS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM. LEIA O REGULAMENTO E DEMAIS DOCUMENTOS LEGAIS DO FUNDO ANTES DE INVESTIR, DISPONÍVEIS EM [HTTP://WWW.CVM.GOV.BR/](http://www.cvm.gov.br/). FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, PELO GESTOR, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, TAMPOUCO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O INVESTIMENTO EM DETERMINADOS ATIVOS PELO FUNDO PODE SUJEITAR O INVESTIDOR A SUBSTANTIVAS PERDAS PATRIMONIAIS, EM ESPECIAL EM CASO DE DEFAULT DE ALGUM ATIVO INVESTIDO. RENDIMENTOS DE FUNDOS DE FUNDO DE INVESTIMENTO NEGOCIADOS. DETERMINADOS FUNDOS, COMO OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E, POR CONSEQUÊNCIA, FIAGRO—FII, SÃO CONSIDERADOS PRODUTOS DE INVESTIMENTO COMPLEXOS, NOS TERMOS DA AUTORREGULAMENTAÇÃO. VERIFIQUE, DE ACORDO COM A SUA EXPERTISE, A CONVENIÊNCIA EM CONTRATAR CONSULTORES ESPECIALIZADOS E INDEPENDENTES PARA A SUA ANÁLISE DE INVESTIMENTO, BEM COMO ASSESSORES LEGAIS EM CASO DE DÚVIDA SOBRE TRIBUTAÇÃO.

São Paulo/SP, 24 de abril de 2023.

ARTUR CARNEIRO
DA
SILVA:09195914773

Assinado de forma digital por
ARTUR CARNEIRO DA
SILVA:09195914773
Dados: 2023.04.24 18:05:20
-03'00'

EXES Gestora de Recursos Ltda.

Artur Carneiro da Silva / CPF: 091.959.147-73

BRUNO ALEXANDRE
LICARIO
ROCHA:27810768808

Assinado de forma digital por
BRUNO ALEXANDRE LICARIO
ROCHA:27810768808
Dados: 2023.04.25 08:07:05
-03'00'

48

Exes Gestora de Recursos Ltda.

Bruno Alexandre Licarião Rocha

CPF: 278.107.688-08



éxes

PROSPECTO DEFINITIVO
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS
AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

LUZ CAPITAL MARKETS