PROSPECTO DEFINITIVO DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 4ª 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

Autorregulação ANBIMA
ADESÃO PROVISÓRIA
Ofertas Públicas

NO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DE ATÉ

R$ 100.000.006,40

(cem milhões e seis reais e quarenta centavos)

Código ISIN das Cotas do Fundo: BRAGRXCTF001 - Código de Negociação das Cotas na B3: AGRX11
Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa
Segmento Anbima: Multiestratégia Multicategoria
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FAI/PRI/2023/029, em 01 de novembro 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 ("**Administrador**"), 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**" e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "**Ofertantes**"), estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 9.960.160 (nove milhões, novecentas e sessenta mil, cento e sessenta) novas cotas ("**Novas Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R$ 10,04 (dez reais e quatro centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) ("**Valor da Cota**"), que compreende a distribuição pública primária das Novas Cotas, perfazendo o valor total inicial de até R$ 100.000.006,40 (cem milhões e seis reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (**"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 **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, instituição não-financeira integrante do sistema de intermediação de ofertas públicas, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro faria lima, nº 2055, 14º andar, conjunto 142, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.754.034/0001-35 (**"Coordenador Líder"**), e 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"**, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"), podendo contar 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 e/ou do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (**"Participantes Especiais"** e quando, em conjunto com os Coordenadores, **"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 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o Valor da Cota, correspondente ao valor de R$ 0,46 (quarenta e seis 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 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"**). Cada Investidor deve subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Novas Cotas, correspondente a R$ 1.004,00 (um mil e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (**"Aplicação Mínima Inicial"**), salvo nas exceções previstas na seção 8.9. deste Prospecto Definitivo. 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, 50	R$ 0,46	R$ 10,04
Montante Inicial da Oferta	R$ 104.581.680,00	R$ 4.581.673,60	R$ 100.000.006,40

* 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 4,50% 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 2.490.040 (dois milhões, quatrocentos e noventa mil e quarenta) Novas Cotas, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério dos Coordenadores e do Gestor, que poderão ser emitidas 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. 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$ 10.000.000,64(dez milhões e sessenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 996.016 (novecentas e noventa e seis mil e dezesseis) 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 os Coordenadores, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. As Novas Cotas serão admitidas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição 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. 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 AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 01 DE NOVEMBRO DE 2023. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 01 DE NOVEMBRO DE 2023, NOS TERMOS DA SEÇÃO II DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22.

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

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, 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 4ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO" ("PROSPECTO DEFINITIVO" ou "PROSPECTO") FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 14 A 27. 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 ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR; DO GESTOR; DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; DA CVM; E DA B3.

COORDENADOR LÍDER

ORIZ

COORDENADOR

ÓRAMA

GESTOR

éxes

ADMINISTRADOR

genial

A data deste Prospecto Definitivo é de 01 de novembro de 2023

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da Oferta 2
O Fundo 2
A Oferta 2
Regime de distribuição das Cotas 2
Período de Distribuição 2
Período de Subscrição 3
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 3
2.3. Identificação do público-alvo 4
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 4
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 5
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 6

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 7

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 10
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 13

4. FATORES DE RISCO 14

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 15
RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS 15
(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior 15
Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO 15
Risco de oscilação de preços de commodities e em serviços e bens produzidos pelas cadeias produtivas agroindustriais 15
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização 16
(ii) Fatores de risco com escala qualitativa menor 16
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 16
RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS 17
(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior 17
Risco de Mercado 17
Risco relacionado à liquidez 17
Risco tributário 17
Riscos jurídicos e regulatórios 18
Riscos de alterações nas práticas contábeis 18
(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média 18
Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo 18
Risco Operacional 19
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 19
Risco de Governança 19
Ausência de garantia 19

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor 19
A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito 19
Risco de liquidação antecipada do Fundo 20
Risco de desempenho passado 20
Risco decorrente de alterações do Regulamento 20
(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor 20
A importância do Gestor 20
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário 20
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 21
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor 21
RISCOS DA OFERTA 21
(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior 21
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta 21
Informações contidas neste Prospecto Definitivo 21
(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média 21
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos 21
Risco de Não Concretização da Oferta 22
Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor 22
O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Novas Cotas no mercado secundário 22
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 22
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta 22
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição 23
Risco relativo à concentração e pulverização 23
RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO 23
(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior 23
Risco de potencial conflito de interesse 23
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA 24
Risco de execução das garantias atreladas aos CRA 24
Risco de decisões judiciais desfavoráveis 24
Riscos relativos à rentabilidade do investimento 24
Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras 24
Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização 25
Riscos de liquidez da carteira do Fundo 25
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas 25
Risco decorrente das operações no mercado de derivativos 25
(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média 25
Risco quanto à Política de Investimento do Fundo 25
Risco relativo à concentração e pulverização 26
Risco de concentração da carteira do Fundo 26
Risco de diluição 26
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital 26
(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor 26
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo 26
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento 26
Risco de descontinuidade do investimento 27

Risco de aporte de recursos adicionais 27
Demais riscos 27
5. CRONOGRAMA 28
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo: 29
Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência 30
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 31
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 32
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas 33
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) 34
Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta 34
Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas 35
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 35
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 36
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 37
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 37
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 37
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 40
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 41
Condições do Contrato de Distribuição 41
Montante Mínimo da Oferta 41
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 41
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 41
8.4. Regime de Distribuição 41
Regime de Distribuição das Cotas 41
Plano de Distribuição da Oferta 41
Oferta Não Institucional 44
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional 45
Oferta Institucional 46
Critério de Colocação da Oferta Institucional 46
Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 46
Alocação e Liquidação da Oferta 47
Data de Liquidação do Direito de Preferência 47
Data de Liquidação da Oferta 47
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 48
Procedimento de Alocação 48
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado 49

8.7. Formador de Mercado 49
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável 49
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 49

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 50

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 51

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 52

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 53
Relacionamento do Administrador com o Gestor 53
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor 53
Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante e Escriturador 53
Relacionamento do Coordenador com o Gestor 53
Relacionamento do Coordenador com o Administrador ..... **Erro! Indicador não definido.**
Relacionamento do Coordenador com o Custodiante e Escriturador 53
Relacionamento do Coordenador com o Auditor Independente 53
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente 53
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente 53
Relacionamento do Gestor com o Custodiante e Escriturador 54
Conflito de Interesses 54

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 55

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 56
Contrato de Distribuição 56
Condições do Contrato de Distribuição 56
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 59

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 60

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. 61

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 62

13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso. 63
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. 63

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 64

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor. 65

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto. 65

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais. 66

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. 66

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado. 66

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 66

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 67

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 69

16.1. Informações sobre o Fundo 70

Base legal 70

Constituição 70

Funcionamento 70

Prazo de Duração 70

Regulamento 70

Público-alvo do Fundo 70

Características do Fundo 70

Objetivo do Fundo 71

Política de Investimento 71

Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo 71

Forma de Divulgação de Informações 71

Da Política de Distribuição de Resultados 71

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor 72

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo 72

Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil 72

Tributação no nível dos Cotistas não-residentes no Brasil 73

Remuneração do Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços 74

Administrador e Escriturador 74

Taxa de Performance 74

Taxa de Custódia 74

Auditoria Independente 74

Consultor Imobiliário 74

Principais Prestadores de Serviços do Fundo: 75

Gestor 75

Administrador 75

Coordenador Líder 75

16.2. Publicidade da Oferta 77

ANEXOS **78**

ANEXO I INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA 79

ANEXO II VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO 94

ANEXO III DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160 170

ANEXO IV ESTUDO DE VIABILIDADE 172

ANEXO V PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES 229

ANEXO VI MANUAL DE CONFLITO DE INTERESSES 235

ANEXO VII INFORME ANUAL ATUALIZADO 243

éxes
conexões que aceleram investimentos



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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 n° 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 ("**Resolução CVM 39**"), 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, observado que, nos termos da resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("**Resolução CVM 175**"), o Regulamento do Fundo será adaptado para a Resolução CVM 175 até 31 de dezembro de 2024.

A Oferta

A presente oferta compreende a distribuição das cotas da 4ª (quarta) 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 automático 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 da Oferta (conforme indicada neste Prospecto) ("**Data de Emissão**").

Regime de distribuição das Cotas

A Oferta é realizada no Brasil, sob a coordenação da **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA**., instituição não-financeira integrante do sistema de intermediação de ofertas públicas, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro faria lima, nº 2055, 14º andar, conjunto 142, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 47.754.034/0001-35 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, e 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**", quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"), sob o regime de melhores esforços de colocação.

O processo de distribuição das Novas Cotas contará, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio da celebração de Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição e/ou de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ("**Participantes Especiais**" e quando, em conjunto com os Coordenadores, "**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 os Coordenadores, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento ("**Período de Distribuição**"). 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.

O Anúncio de Início 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 serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição 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 24/11/2023 **(inclusive)** e 11/12/2023 **(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, observada a Aplicação Mínima Inicial, 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 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, do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou do Escriturador; (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou do Escriturador 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, pelo Custodiante ou pelo Escriturador, 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 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) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferirão aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos

e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não serão 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 conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) cada Nova Cota corresponderá 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) serão 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$ 1.000.004,08 (um milhão, quatro reais e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade de 99.602 (noventa e nove mil, seiscentos e duas) 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 igual ou inferior a R$ 999.994,04 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade de 99.601 (noventa e nove mil, seiscentos e uma) Novas Cotas 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 14 a 27 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 serão admitidas 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$ 10,04 (dez reais e quatro centavos) por Nova Cota, sem considerar o valor da Taxa de Distribuição Primária, 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 até a data de integralização das Novas Cotas ("**Valor da Cota**").

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 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o Valor da Cota, correspondente ao valor de R$ 0,46 (quarenta e seis 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 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$ 100.000.006,40 (cem milhões, seis reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Inicial da Oferta**"), representado por até 9.960.160 (nove milhões, novecentos e sessenta mil, cento e sessenta reais) 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 996.016 (novecentos e noventa e seis mil e dezesseis) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$ 10.000.000,64 (dez milhões e sessenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**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 pelo Fundo ou pela respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento em questão, 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, 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. Na hipótese do Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta e do Direito de Preferência

poderá ser inferior à Aplicação Inicial Mínima, e se caso tal condição do item (2) 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 pelo Fundo ou pela respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento em questão, 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 sido atingido 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, pelo Fundo ou pela respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento em questão, 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 pelo Fundo ou pela respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento em questão, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º, 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 9.960.160 (nove milhões, novecentas e sessenta mil e cento e sessenta) Novas Cotas, sem prejuízo das eventuais Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional.

O Fundo poderá, a seu critério, por meio dos Coordenadores, 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 2.490.040 (dois milhões, quatrocentos e noventa mil e quarenta) Novas Cotas, equivalente a R$ 25.000.001,60 (vinte e cinco milhões, um real e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, 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 e, contando, ainda, com a participações dos demais Coordenadores.



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e 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 sem ordem prioritária de aquisição:

Pipeline

Setores de Atuação	Estado	Estágio	Valor da emissão (R$)	Valor alocado (R$)	Taxa Alvo	% Fundo Teórico
Açucar & Etanol	SP	Liquidação	R$ 6.472.026	R$ 6.472.026	CDI + 4,00%	2,6%
Laticínio	RS	Estruturação	R$ 70.000.000	R$ 7.300.000	CDI + 5,50%	3,0%
Produtor de Grãos	GO	Estruturação	R$ 24.000.000	R$ 20.000.000	CDI + 6,95%	8,1%
Produção rural / Transportes	MS	Análise Avançada	R$ 50.000.000	R$ 20.000.000	CDI + 7,00%	8,1%
FIDC Fiagro	SP	Análise Avançada	R$ 50.000.000	R$ 24.500.000	CDI + 6,00%	9,9%
Alimentação	PR	Análise Avançada	R$ 150.000.000	R$ 10.000.000	CDI + 4,25%	4,1%
Alimentação	SP	Análise Avançada	R$ 130.000.000	R$ 10.000.000	CDI + 3,00%	4,1%
Transportes	GO	Análise Avançada	R$ 120.000.000	R$ 20.000.000	CDI + 5,50%	8,1%
Café	MG	Análise	R$ 50.000.000	R$ 10.000.000	CDI + 6,00%	4,1%
Produtor de Grãos	MT	Análise	R$ 20.000.000	R$ 20.000.000	CDI + 7,00%	8,1%
Processamento de alimentos	PR	Análise	R$ 19.000.000	R$ 10.000.000	CDI + 6,50%	4,1%
Produtor Rural	GO	Análise	R$ 62.000.000	R$ 20.000.000	CDI + 6,00%	8,1%
Café		Análise	R$ 40.000.000	R$ 20.000.000	CDI + 4,00%	8,1%
Produtor Rural	MT	Análise	R$ 40.000.000	R$ 10.000.000	CDI + 6,00%	4,1%
Produtor Rural	MG	Análise	R$ 14.000.000	R$ 14.000.000	CDI + 6,50%	5,7%
		Total	**R$ 1.171.103.026**	**R$ 222.272.026**	**CDI + 5,81%**	

Conforme a coluna "Originação" do pipeline acima, os potenciais Ativos em posição de conflito de interesses, caso sejam adquiridos pelo Fundo, seguirão os procedimentos 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) dos 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.

Procurações de Conflito de Interesses

O Administrador, após o encerramento da Oferta, pretende submeter a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio da realização de assembleia geral para deliberar sobre conflito de interesses ("**Assembleia de Conflito de Interesses**"), respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos na Instrução CVM 472, de forma a deliberar sobre a ratificação da Assembleia de Conflito Prévia (conforme definida abaixo), as quais, considerando o eminente conflito de interesses existente na aquisição de alguns ativos para compor a carteira do Fundo, desde que permitidas na Política de Investimento do Fundo, nos termos dispostos no item 12.7. do Regulamento do Fundo e no artigo 34, inciso V da Instrução CVM 472, deliberaram sobre a aquisição de Ativos Conflitados (conforme definidos abaixo).

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2. do Ofício CVM SRE 1/2021 na Assembleia de Conflito de Interesses, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Subscrição, conforme aplicável, outorgar poderes específicos às Instituições Participantes da Oferta ou a pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: www.bancogenial.com

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo VIII e é, ainda, anexa ao Pedido de Subscrição, conforme aplicável.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses poderá ser realizada, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta que receber o Pedido de Subscrição do Investidor em questão.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória; (ii) não é irrevogável ou irretratável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a cada uma das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses; (iv) é dada sob a condição suspensiva de o investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses; (v) será outorgada pelos cotistas que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto e no respectivo "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não poderá se dar para todo o período de duração do Fundo, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de cotistas ou patrimônio líquido haveria a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor (i) até o dia anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do escritório contratado (Binari Sociedade de Advogados), na Rua Fidêncio Ramos, 213, conjunto 311, Vila Olímpia, São Paulo/SP, aos cuidados de Gustavo Rosetti; (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio

para o e-mail mmn@ibsadv.com.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Conflito de Interesses, se aplicável.

Não obstante, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses.

O outorgado não poderá ser o Administrador ou o Gestor do Fundo ou qualquer Parte Relacionada a eles.

Assembleia de Conflito de Interesses Prévia

Conforme Assembleia de Geral Extraordinária de 13 de abril de 2022, de 28 de julho de 2022 e de 11 de julho de 2023 ("**Assembleia de Conflito de Interesses Prévia**"), 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 ("**Critérios 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, Letras de Crédito Imobiliário e Letras de Crédito do Agronegócio, 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 Manganelli (CRA021000SB IPCA); CRA Nicodemos (CRA02200799 SENIOR); CRA Produceres (CRA021002YC); CRA Vendruscolo (CRA022006BV CDI+3); CRA

Zancanaro (CRA022009KH SENIOR); (CRA022009KJ sub); CRA DIANA (CRA022003UX); Agrogalaxy (CRA022009KI); Santa Helena (CRA02200CT5), CRA VALÉRIA (CRA02300A16); CRA GJA (CRA02300BQD); CRA JOSENEI (CRA02300DQH); CRA CERRATO (CRA02300E1L), CRA BEVAP (CRA02300CNN) , CRA ALIANÇA AGRÍCOLA (CRA02300CI2); e FIAGRO FIDC XINGU SENIOR (3636220SN1) e SUB (3636220SB1);]

Nesse sentido, na data de 11 de outubro de 2023, o Fundo possuía 71,76% 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 n° 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) *disclousure* 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); CRA Zancanaro (CRA022009KH SENIOR); (CRA022009KJ sub); CRA DIANA (CRA022003UX); CRA VALÉRIA (CRA02300A16); CRA GJA (CRA02300BQD); CRA JOSENEI (CRA02300DQH); CRA CERRATO (CRA02300E1L), CRA BEVAP (CRA02300CNN)

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:

Pipeline

Setores de Atuação	Estado	Estágio	Valor da emissão (R$)	Valor alocado (R$)	Taxa Alvo	% Fundo Teórico
Açucar & Etanol	SP	Liquidação	R$ 6.472.026	R$ 6.472.026	CDI + 4,00%	2,6%
Laticínio	RS	Estruturação	R$ 70.000.000	R$ 7.300.000	CDI + 5,50%	3,0%
Produtor de Grãos	GO	Estruturação	R$ 24.000.000	R$ 20.000.000	CDI + 6,95%	8,1%
Produção rural / Transportes	MS	Análise Avançada	R$ 50.000.000	R$ 20.000.000	CDI + 7,00%	8,1%
FIDC Fiagro	SP	Análise Avançada	R$ 50.000.000	R$ 24.500.000	CDI + 6,00%	9,9%
Alimentação	PR	Análise Avançada	R$ 150.000.000	R$ 10.000.000	CDI + 4,25%	4,1%
Alimentação	SP	Análise Avançada	R$ 130.000.000	R$ 10.000.000	CDI + 3,00%	4,1%
Transportes	GO	Análise Avançada	R$ 120.000.000	R$ 20.000.000	CDI + 5,50%	8,1%
Café	MG	Análise	R$ 50.000.000	R$ 10.000.000	CDI + 6,00%	4,1%
Produtor de Grãos	MT	Análise	R$ 20.000.000	R$ 20.000.000	CDI + 7,00%	8,1%
Processamento de alimentos	PR	Análise	R$ 19.000.000	R$ 10.000.000	CDI + 6,50%	4,1%
Produtor Rural	GO	Análise	R$ 62.000.000	R$ 20.000.000	CDI + 6,00%	8,1%
Café		Análise	R$ 40.000.000	R$ 20.000.000	CDI + 4,00%	8,1%
Produtor Rural	MT	Análise	R$ 40.000.000	R$ 10.000.000	CDI + 6,00%	4,1%
Produtor Rural	MG	Análise	R$ 14.000.000	R$ 14.000.000	CDI + 6,50%	5,7%
		Total	**R$ 1.171.103.026**	**R$ 222.272.026**	**CDI + 5,81%**	

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.



4. FATORES DE RISCO

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, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

Risco de 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. A Medida Provisória nº 1.184, de 28 de agosto de 2023 ("MP nº 1.184") aumentou o número mínimo de cotistas do Fundo, para fins de aplicação da isenção fiscal descrita acima, de 50 (cinquenta) para 500 (quinhentos), sendo tal alteração contingente à sua conversão em lei e com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024. Adicionalmente, está em discussão a alteração do número mínimo de cotistas necessários no Fundo para a aplicação da isenção fiscal descrita acima para 300 (trezentos) – e não mais 500 (quinhentos). A MP nº 1.184 também inovou para que a isenção fiscal para pessoa jurídica seja aplicada somente para os fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação em bolsa ou mercado de balcão organizado, desde que as cotas sejam efetivamente negociadas. 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, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das 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.

(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 os Coordenadores 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 e em Ativos Imobiliários. Dessa forma, o *pipeline* de Ativos-Alvo indicado na seção "Destinação de Recursos" constante na página 7 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.

Em 02 de outubro de 2023, entrou em vigor a Resolução CVM 175, revogando a Resolução CVM 39 e a Instrução CVM 472. Nesse sentido, o Regulamento do Fundo será adaptado para a Resolução CVM 175 até 31 de dezembro de 2024, conforme prazo estipulado na Resolução CVM 175. 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, consequentemente, 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 subscritas 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 dos Coordenadores 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 Fundou 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, consequentemente, 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

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	Etapa	Data Prevista (1) (2)
1.	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	01/11/2023
2.	Data-base do Direito de Preferência	07/11/2023
3.	Início do Período de Exercício e Negociação do Direito de Preferência na B3 quanto no Escriturador	09/11/2023
4.	Encerramento da Negociação do Direito de Preferência na B3	20/11/2023
5.	Encerramento do Exercício de Direito de Preferência na B3 Encerramento da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	22/11/2023
6.	Encerramento do Exercício de Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	23/11/2023
7.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	24/11/2023
8.	Início do Período de Subscrição	24/11/2023
9.	Encerramento do Período de Subscrição	11/12/2023
10.	Procedimento de Alocação	12/12/2023
11.	Data de Liquidação da Oferta	18/12/2023
12.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	29/04/2024

(1) As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. 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 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 que tenha recebido o respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à Instituição Participante da Oferta em questão, 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.

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 os Coordenadores comunicarão 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 pelo Fundo ou pela respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento em questão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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]	10,0	11,41	10,71
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 30/09.

Cotações trimestrais - últimos dois anos[1]			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
3º Tri 2023[1]	10,55	11,41	10,77
2º Tri 2023	10,55	11,15	10,93
1º Tri 2023	10,20	10,57	10,44
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

[1] Até 30/09.

Cotações mensais - últimos seis meses[1]			
Valor da negociação por cota (em reais)			
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
Set-23	10,55	10,84	10,69
Ago-23	10,56	11,15	10,73
Jul-23	10,66	11,41	10,90
Jun-23	10,81	11,15	11,08
Mai-23	10,69	11,10	10,87
Abr-23	10,55	10,88	10,83

[1] Até 30/09.

(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

É assegurado aos Cotistas que possuírem Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam 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 possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,04173003058 ("**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 22/11/2023, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante os Coordenadores, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o dia 23/11/2023, inclusive, junto ao Escriturador e não perante os Coordenadores, 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 20/11/2023, 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 22/11/2023, 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 1° (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) dos Coordenadores; (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), será 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$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão (*) (R$)
12.450.200	22.011.372	R$ 222.248.086,94	10,10

(*) *Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em* 30/09*, 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), será 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$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão (*) (R$)
9.960.160	19.521.332	R$ 197.248.085,34	10,10

** Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30/09, 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, será 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$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão (*) (R$)
996.016	10.557.188	R$ 107.248.078,94	10,16

** Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30/09, 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 56%.

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 51%.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 9%.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30/09/2023, 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 26 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 até a data de liquidação da Oferta, equivalente a R$ 10,04 (dez reais e quatro centavos), nos termos do Ato do Administrador.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor ou o Cotista que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta e/ou do exercício do Direito de Preferência, 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 14 a 27 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 14 A 27 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 automático 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 §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta submetida ao rito de registro automático não depende de aprovação prévia da CVM.

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

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

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o 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.

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 pelos Coordenadores 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 a quem tenha enviado o respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à respectiva Instituição Participante 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 pelo Fundo ou pela respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento em questão, 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 automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. 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.

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 (dezesseis) 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 pelas respectivas Instituições Participantes da Oferta a quem tenha enviado o respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento 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 pelo Fundo ou pela respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento em questão, 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.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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 56 deste Prospecto Definitivo.

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 10.000.000,64 (dez milhões e sessenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 996.016 (novecentas e noventa e seis mil e dezesseis) 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 os Coordenadores, 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 01 de novembro 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**").

8.4. Regime de Distribuição

Regime de Distribuição das Cotas

A Oferta é realizada no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores e participação dos Participantes Especiais, sob o regime de melhores esforços de colocação, e esteve sujeita ao registro automático 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

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizam 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 dos Coordenadores, 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 pelos Coordenadores ("**Plano de Distribuição**").

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores devem 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) as Novas Cotas serão objeto da Oferta;

(ii) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

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

(iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos do artigo 12, §6º da Resolução CVM 160;

(v) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro automático da Oferta na CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e (d) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores nos Meios de Divulgação, nos termos da Resolução CVM 160;

(vi) os Cotistas e terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;

(vii) a liquidação financeira do Direito de Preferência se dará no último Dia Útil do Período de Exercício do Direito de Preferência;

(viii) 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 subscritas durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Novas Cotas que serão colocadas pelos Coordenadores para os Investidores da Oferta;

(ix) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão Pedidos de Subscrição ou 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;

(x) observado o disposto no item "(xi)" abaixo: (a) durante o Período de Subscrição, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, os Coordenadores receberão os Pedidos de Subscrição e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, a Aplicação Mínima por Investidor;

(xi) as Instituições Participantes da Oferta deverão receber os Pedidos de Subscrição, dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Subscrição, e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definida), inclusive, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição, recebidos durante o Período de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelos Coordenadores durante o Procedimento de Alocação;

(xii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, 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, durante o Período de Subscrição;

(xii) no caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados pelos mesmos Investidor Não Institucional por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Subscrição da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima;

(xiii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Pedido de Subscrição ou enviar sua Ordem de Investimento, conforme o caso, para os Coordenadores até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;

(xiv) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão enviar Pedido de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme o caso, às Instituições Participantes da Oferta, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado a Aplicação Mínima por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que a Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Pedido de Subscrição e a Ordem de Investimento, conforme o caso, deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

(xv) os Coordenadores deverão manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Pedidos de Subscrição, sendo certo que, caso necessário, para fins do Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, na hipótese de alteração e reenvio do Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição, será considerado cumulativamente o valor total das Cotas dos Pedidos de Subscrição, enviados por cada Investidor;

(xvi) após o término do Período de Subscrição, a B3 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, conforme consolidação enviada pelos Coordenadores;

(xvii) 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 as suas Ordens de Investimento, conforme o caso;

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

(xix) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;

(xx) a liquidação financeira das Novas Cotas se dará na Data de Liquidação da Oferta, indicada no Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que os Coordenadores liquidarão as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os Coordenadores farão a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto; e

(xxi) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão 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 pelos Coordenadores 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 caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados pelos mesmos Investidor Não Institucional por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Subscrição da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

No mínimo 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, 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 pela Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Subscrição em questão, até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, 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 14 A 27

DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (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), ou qualquer outro percentual que venha a ser acordado pelo Gestor e pelos Coordenadores, 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. Os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, poderão 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 dos Coordenadores 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 junto a uma única Instituição Participante da Oferta, tais Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima.

No caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados pelos mesmos Investidor Não Institucional por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Subscrição da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita 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 dos Coordenadores, 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, aos Coordenadores, em até 01 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a serem subscritas, inexistindo 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 item (xiv) da seção 8.4 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, os Coordenadores 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 Preço de Integralização 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.

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, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, 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 Não Institucionais 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 aos Coordenadores.

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 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. No caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Subscrição da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

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. No caso de Pedidos de Subscrição disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Subscrição da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Os Coordenadores farão 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 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.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, 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, aos Coordenadores, 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, os Coordenadores, 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 aos Coordenadores 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 subscritas 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 o Administrador do Fundo deverá 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 pelos Coordenadores, posteriormente mediante registro da Oferta e posteriormente 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, observada a Aplicação Mínima Inicial e sem lotes máximos, para definição, a critério dos Coordenadores 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 22 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas são admitidas 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. Os Coordenadores recomendaram 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$ 1.004,00 (mil e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**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

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.



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

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 os Coordenadores 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 Coordenador 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 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 Coordenador 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 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) dos 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, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Conforme Assembleia de Geral Extraordinária Prévia, os atuais Cotistas do Fundo aprovaram a realização, pelo Fundo, de transações em Situações Conflitadas. Tal assembleia deverá ser ratificada por meio da Assembleia de Conflito de Interesses a ser convocada após o encerramento da presente Oferta.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

Contrato de Distribuição

Por meio do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário*", celebrado em 01 de novembro 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 da Oferta, responsáveis pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou os Participantes Especiais para participarem da Oferta na qualidade instituições intermediárias. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviou uma carta convite para adesão ao contrato de distribuição ("**Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição**") e/ou por termo de adesão ao contrato de distribuição ("**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**"), conforme o caso, por meio da qual os Participantes Especiais, mediante a respectiva assinatura, formalizarão a sua adesão à Oferta e ao Contrato de Distribuição.

Condições do Contrato de Distribuição

Sob pena de resilição, 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 dos Coordenadores 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 dos Coordenadores, até a data da liquidação financeira das Cotas, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas 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 dos Coordenadores, sendo certo que, mediante o registro da Oferta, a resilição do presente Contrato deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, uma vez que tal resilição configura alteração substancial, posterior e imprevisível das condições da Oferta, nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160:

(i) obtenção, pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Administrador das autorizações e aprovações societárias, governamentais, normativas e/ou contratuais (incluindo eventual consentimento de terceiros) que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos da Oferta;

(ii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;

(iii) conclusão da due diligence do Gestor e do Administrador, de forma satisfatória aos Coordenadores que deve ser entendida como aquela que não apresente quaisquer pendências de documentação e/ou pendência de esclarecimentos satisfatórios, exclusivamente relativos ao quanto constante da lista de auditoria ou documentos/esclarecimentos dela decorrentes, e/ou identifique passivos, que possam impedir ou prejudicar de forma substancial a Oferta;

(iv) entrega, aos Coordenadores, de opinião legal firmada pelo assessor legal, em termos satisfatórios aos Coordenadores, com a finalidade de (i) atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor, e (ii) atestar a validade, legalidade e exequibilidade dos documentos da Oferta;

(v) fornecimento, pelo Gestor e por suas respectivas sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum ("Grupo Econômico"), de todas as informações verdadeiras, completas, consistentes, suficientes, corretas, precisas, atuais e necessárias para atender os requisitos aplicáveis à Oferta. Os Coordenadores analisarão qualquer nova informação, alteração ou incongruência que lhes tenham sido prestadas e decidirão sobre a continuidade da Oferta;

(vi) disponibilização, pelo Fundo, até o início do procedimento de reuniões individuais e eventos coletivos com potenciais investidores ("Roadshow"), de todos os documentos que embasem as informações constantes dos materiais publicitários, lâmina e prospecto (caso aplicável) da Oferta, no âmbito do procedimento de *back-up*, conforme orientações a serem traçadas junto aos assessores legais da Oferta;

(vii) negociação, preparação, formalização e registros (às custas exclusivas do Fundo, do Gestor ou do Administrador), de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, a qual conterá substancialmenteas condições da Oferta;

(viii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor ou do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoade seu Grupo Econômico, devendo o Fundo, o Gestor ou o Administrador, conforme o caso, comunicar imediatamente aos Coordenadores sobre qualquer decisão relevante e/ou alteração relevante na sua condição financeira, societária, jurídica, reputacional e/ou operacional que possa, de qualquer forma, afetar adecisão dos investidores de subscrever as Novas Cotas;

(ix) não ocorrência de qualquer fato que resulte em alteração adversa ou incongruência verificada nas informações e nos documentos fornecidos aos Coordenadores que impacte de forma negativa a Oferta;

(x) não ocorrência de alteração do controle, direto ou indireto do Gestor;

(xi) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão ao Fundo e ao Gestor condição fundamental de funcionamento em conformidade com as práticas passadas do Gestor e no curso normal de seus negócios;

(xii) que todas as declarações feitas pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Administrador constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, completas, suficientes e corretas;

(xiii) não ocorrência de (i) liquidação ou dissolução, conforme o caso, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer empresa de seu Grupo Econômico; (ii) decretação de falência ou pedido de autofalência do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer empresa de seu Grupo Econômico; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, do Administrador de e/ou qualquer empresa de seu Grupo Econômico; ou (iv) ingresso pelo Gestor, pelo Administrador e/ou de qualquer empresa de seu Grupo Econômico em juízo, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer procedimento similar, conforme aplicável à sua atividade;

(xiv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas a fundos de investimento imobiliários que possam criar obstáculos relevantes ou aumentar de maneira significativa os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre fundos de investimento imobiliários aos potenciais investidores, que já não estejam em tramitação para aprovação perante os competentes órgãos deliberativos ou em vigênciatransitória;

(xv) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, na medida em que forem aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 denovembro de 2011, conforme alterada, Lei nº 9.613, de 3de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de1º de agosto de 2013, conforme alterada, o U.S. ForeignCorrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e o UK Bribery Act2010 ("Leis Anticorrupção") pelos Fundo, pelo Gestor e pelo Administrador e seus sócios, bem como de quaisquer pessoas físicas e/ou jurídicas integrantes da Oferta como garantidores, quaisquer sociedades controladas, assim como terceiroscontratados e/ou representantes desde que agindo em nome da e/ou dos Oferta ("Grupo Econômico");

(xvi) cumprimento, pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Administrador e/ou pelo Grupo Econômico, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar ecorrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo, o Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente eatendendo às determinações dos órgãos municipais,estaduais e federais que regulamentem as normas ambientais em vigor;

(xvii) cumprimento pelo Fundo e demais partes da Oferta de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, bem como das normas relativas ao período de silêncio previstas nos artigos 11 e seguintes da Resolução CVM 160;

(xviii) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;

(xix) recolhimento pelo Gestor de quaisquer tarifase/ou Tributos incidentes sobre o registro da Oferta perante a CVM, ANBIMA e/ou B3; e

(xx) contratação, pelo Gestor e aceitação, pelos Coordenadores, dos assessores legais, do printer e dos demais prestadores de serviços necessários à Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações, conforme necessário.

AS CONDIÇÕES PRECEDENTES DA OFERTA QUE DEPENDAM DIRETA OU INDIRETAMENTE DO OFERTANTE OU VINCULADOS FORAM OBSERVADAS ANTES DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO.

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

Coordenador Líder
ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar, CEP 01452-001 – São Paulo – SP

Coordenador

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, CEP 22250-906 – Rio de Janeiro – RJ

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder, sujeitos aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, poderá convidar Participantes Especiais para participar do processo de distribuição das Novas Cotas por meio de envio de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição e/ou Carta Convite de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso, disponibilizado pelo Coordenador Líder.

Os Coordenadores prestarão toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação, estruturação e distribuição das Novas Cotas do Fundo. Pela execução das atividades, os Coordenadores farão jus à seguinte remuneração, a ser paga com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária ("**Remuneração**"):

(i) Comissão de Estruturação e Coordenação: 1,00% (um por cento), incidente sobre o montante total das Novas Cotas efetivamente distribuídas e integralizados e alocados ("**Comissão de Estruturação e Coordenação**"); e

(ii) Comissão de Distribuição: 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o montante total das Novas Cotas efetivamente distribuídas e integralizados ("**Comissão de Distribuição**" e em conjunto com a Comissão de Estruturação e Coordenação, "**Comissionamento**").

O Comissionamento devido à Órama incidirá sobre quantidade de valores mobiliários efetivamente subscritos, integralizados e alocados pela Base de Investidores (conforme abaixo definido), observado o disposto na Cláusula 7.1.4. do Contrato de Distribuição ("**Alocação de Estruturação**").

Para os fins do presente Contrato, é entendido como "Base de Investidores" a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico da Órama, o que inclui, ao private bank, tesouraria, asset, carteiras administradas e/ou corretora.

O Comissionamento ao qual o Coordenador Líder fará jus incidirá sobre as demais hipóteses não previstas na Alocação de Estruturação.

Caso a Órama distribua um valor inferior a 10.000.010,70 (dez milhões, dez reais e setenta centavos) na sua Base de Investidores, esta fará jus ao seguinte Comissionamento:

Quantidade de Cotas (*)	Faixa da Ordem integralizada pelo Participante Especial da Oferta (*)	Comissão de Estruturação e Coordenação	Comissão de Distribuição
De 1 a 480.000	De R$10,04 até R$4.819.200,00	0%	2,00%
De 480.001 a 996.016	De R$ 4.819.210,04 até R$ R$10.000.010,70	0,5%	2,25%

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:

Tabela de Custos Indicativos da Oferta do FIAGRO	Custos Indicativos da Oferta FIAGRO - Base (R$)		% em relação à Oferta	Valor por Cota (R$)	
Comissão de Coordenação e Estruturação	R$	1,000,000	1.00%	R$	0.10040
Custo Impostos Comissão Coordenação	R$	94,691	0.09%	R$	0.00951
Comissão de Distribuição	R$	2,750,000	2.75%	R$	0.27610
Custo Impostos Comissão Distribuição	R$	293,719	0.29%	R$	0.02949
Taxa para registro na CVM	R$	39,065	0.039%	R$	0.00392
Publicação, Marketing, Roadshow	R$	70,000	0.070%	R$	0.00703
Taxa de Distribuição B3 Fixa	R$	44,203	0.044%	R$	0.00444
Taxa de Distribuição B3 Variável	R$	35,000	0.035%	R$	0.00351
Taxa de Análise na B3	R$	14,734	0.01%	R$	0.00148
Assessores Legais	R$	130,000	0.13%	R$	0.01305
Taxa de Registro na ANBIMA	R$	18,369	0.02%	R$	0.00184
Prospecto e Outras Despesas	R$	10,000	0.01%	R$	0.00100
TOTAL	R$	4,499,781	4.50%	R$	0.45178

(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

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 8 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.



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

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 – Estudo de Viabilidade

Anexo IV – Procuração de Conflito de Interesses

Anexo V – Manual de Exercício de Direito de Voto

Anexo VI – Informe Anual Atualizado

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.



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administrador	**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
Gestor	**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/

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	**ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA** Avenida Brigadeiro Faria Lima 2.055, 15º andar São Paulo – SP At.: Rafael Prudente / Fernanda Ucha E-mail: rp@orizpartners.com.br / fernanda.ucha@orizpartners.com.br Website: https://www.orizpartners.com.br/
Coordenador	**ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Praia de Botafogo, 228, 18º andar Rio de Janeiro - RJ At.: Douglas Paixão E-mail: mercadodecapitais@orama.com.br/ douglas.paixao@orama.com.br Website: ttps://www.orama.com.br/
Assessor Legal	**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
Escriturador e Custodiante	**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

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

Auditor Independente	**DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.** Avenida Doutor Chucri Zaidan, 1240, 12 andar, unidade autônoma 1203, Vila São Francisco (Zona Sul), CEP 004.711-130 – São Paulo/SP At.: Aline Zagar de Souza Telefone: +55 (21) 3981 0500 Email: alinsouza@deloitte.com

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 aos Coordenadores, 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 n° 160/22, 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 Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM n° 160/22, 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 n° 160/22, 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.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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 Regulamento "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.

Nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), o Fundo deverá adaptar-se à Resolução CVM 175 até 31 de dezembro de 2024.

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.

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 §5° 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 7, 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 5° (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 podem 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 DESTE PROSPECTO 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* (∑ $iCorrigido$ - ∑ $pCorrigido$)]

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;

∑ $iCorrigido$ **=** 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;

∑ $pCorrigido$ **=** 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$ 76 bilhões (setenta e seis bilhões de reais) sob sua administração.

Coordenador Líder

A Oriz Assessoria Financeira Ltda. iniciou suas atividades em 2022. Em 11/04/2023, obteve licença da CVM para atuar como coordenador de ofertas públicas, sendo a primeira instituição não financeira do Brasil a obtê-la. Integra o Grupo Econômico Oriz que atua no segmento de gestão patrimonial, prestando, além dos serviços de coordenação de ofertas públicas, serviços de consultoria de valores mobiliários, gestão profissional de recursos de terceiros e assessoria em fusões e aquisições, alienação e reestruturação societárias.

Coordenador

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, obedecidas 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 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, do Coordenador, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

(i) **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);

(ii) **Gestor:** https://www.exes.com.br/gestora-de-recursos/ (neste website clicar em EXES ARAGUAIA FIAGRO – AGRX11 e então em "Prospecto Definitivo", "Lâmina da Oferta" ou a opção desejada);

(iii) **Coordenador Líder:** https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/ (neste website clicar em "2023", na sequência "FiAgro Exes – 4ª Emissão" e então em "Prospecto Definitivo", "Lâmina da Oferta" ou a opção desejada);

(iv) **Coordenador:** https://www2.orama.com.br/oferta-publica/exes-araguaia-fiagro-4-emissao (neste website clicar em "Prospecto Preliminar", "Prospecto Definitivo", "Lâmina da Oferta" ou a opção desejada);

(v) **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 "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta);

(vi) **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 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).



ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

ANEXO II VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

ANEXO III DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160

ANEXO IV ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO V PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

ANEXO VI MANUAL DE CONFLITO DE INTERESSES

ANEXO VII INFORME ANUAL ATUALIZADO

ANEXO I

INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

DocuSign Envelope ID: D2AA3954-3AC0-476A-A806-A2D5B7D1FCDC

genial

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"), 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 43.951.911/0001-07, na qualidade de gestora de carteira do Fundo, **aprovar**:

(a) a realização da distribuição pública primária de cotas da 4ª emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "4ª Emissão", respectivamente), em série única, submetida ao rito automático de distribuição, a ser distribuída publicamente, sob o regime de melhores esforços ("Oferta"), nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), conforme alterada e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes ("4ª Emissão" ou "Emissão"), com as características dispostas no ANEXO I; e

(b) a contratação dos Coordenadores, para intermediarem a Oferta na qualidade de instituições distribuidoras, e dos Participantes Especiais, sob o regime de melhores esforços de colocação.

DocuSign Envelope ID: D2AA3954-3AC0-476A-A806-A2D5B7D1FCDC

genial

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 4ª Emissão.

Rio de Janeiro, 01 de novembro de 2023.

BANCO GENIAL S.A.

Administrador

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana
96B043B6B4B9437...

Nome: Cintia Sant'Ana

Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Rodrigo de Godoy
DD7EA1FCBE7843F...

Nome: Rodrigo de Godoy

Cargo: Diretor

DocuSign Envelope ID: D2AA3954-3AC0-476A-A806-A2D5B7D1FCDC

genial

ANEXO I

AO INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO

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

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 4ª 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, submetida ao rito de registro automático de distribuição, 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, até R$ 100.000.006,40 (cem milhões, seis reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("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, 9.960.160 (nove milhões, novecentas e sessenta mil, cento e sessenta) 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.

DocuSign Envelope ID: D2AA3954-3AC0-476A-A806-A2D5B7D1FCDC

genial

Valor da Cota: O preço unitário de emissão das Novas Cotas será equivalente a R$ 10,04 (dez reais e quatro centavos) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do item item "b" do inciso "i" do artigo 9.1.4 do Regulamento, considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo até a data de liquidação da Oferta ("Valor da Cota").

Preço de Integralização: O preço de integralização da Nova Cota será o Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R$ 10,50 (dez reais e cinquenta 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 2.490.040 (dois milhões, quatrocentos e noventa mil e quarenta) Novas Cotas adicionais ("Novas Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério dos Coordenadores (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$ 25.000.001,60 (vinte e cinco milhões, um real e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, 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, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores e serão destinadas a

DocuSign Envelope ID: D2AA3954-3AC0-476A-A806-A2D5B7D1FCDC

genial

	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:	**ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.,** instituição não-financeira integrante do sistema de intermediação de ofertas públicas, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro faria lima, nº 2055, 14º andar, conjunto 142, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.754.034/0001-35 ("Coordenador Líder").
Coordenadores	Quando em conjunto, o Coordenador Líder e 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;
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

DocuSign Envelope ID: D2AA3954-3AC0-476A-A806-A2D5B7D1FCDC

genial

	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$ 10.000.000,64 (dez milhões e sessenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 996.016 (novecentas e noventa e seis mil e dezesseis) 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 anúncio de início 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 1,04173003058, 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

DocuSign Envelope ID: D2AA3954-3AC0-476A-A806-A2D5B7D1FCDC

genial

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$ 1.000.004,08 (um milhão, quatro reais e oito centavos), 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$ 999.994,04 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e quatro centavos), 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

DocuSign Envelope ID: D2AA3954-3AC0-476A-A806-A2D5B7D1FCDC

genial

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 aos Coordenadores 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 os Coordenadores, poderá 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, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores, sob o regime de

melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, os Coordenadores, 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 os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta").

Forma de Subscrição e Integralização: As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição 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.

DocuSign Envelope ID: D2AA3954-3AC0-476A-A806-A2D5B7D1FCDC

genial

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, do anúncio da divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3.

Aplicação Mínima Inicial:

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 100 (cem) Novas Cotas, equivalente a R$ 1.004,00 (mil e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Aplicação Mínima Inicial"). A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

DocuSign Envelope ID: D2AA3954-3AC0-476A-A806-A2D5B7D1FCDC

genial

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 dos Coordenadores 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

DocuSign Envelope ID: D2AA3954-3AC0-476A-A806-A2D5B7D1FCDC

genial

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

DocuSign Envelope ID: D2AA3954-3AC0-476A-A806-A2D5B7D1FCDC

genial

	serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo 3 do Regulamento.
Registro:	A Oferta seguirá o rito automático junto à CVM, conforme previsto na Resolução CVM nº 160, na Instrução da CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.
Taxa de Distribuição Primária:	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, uma taxa equivalente a um percentual fixo de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o Valor da Cota, equivalente ao valor de R$ 0,46 (quarenta e seis 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

DocuSign Envelope ID: D2AA3954-3AC0-476A-A806-A2D5B7D1FCDC

genial

	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.

ANEXO II

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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 n° 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).

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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"):

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

(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 substitui- 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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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 comporão 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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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 dispostos 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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

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,

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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:

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

(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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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 subscritas 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 subscrita a totalidade das cotas da nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

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").

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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 5° (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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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 Geralde 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;

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

(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;

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

(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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

(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:

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

(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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

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 subsquente 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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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, ,

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

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 VA 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.

BANCOGENIAL.COM
RIO DE JANEIRO PHONE: 55 21 3923-3000 3500-3000
SÃO PAULO PHONE: 55 11 3206-8000 2920-8000
MIAMI AFFILIATE PHONE: 1 212 388-5600
NEW YORK AFFILIATE PHONE: 1 212 388-5600

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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;

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

(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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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 17.9.3acima, 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 tratarem 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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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 descritosno 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 macanismos 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;

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

(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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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,

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

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;

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

(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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

(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").

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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 96B043B6B4B9437...
DocuSigned by: Rodrigo de Godoy DD7EA1FCBE7843F...

BANCO GENIAL S.A.,
na qualidade de administrador do
FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em Fiagro, e consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso o Cotista.

Riscos 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 n° 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, consequentemente, 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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ 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, consequentemente, os seus Cotistas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. **Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas**. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Não será 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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, 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, consequentemente, 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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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, consequentemente, 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 capaz 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, consequentemente, 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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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 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.

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de 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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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, consequentemente, 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,

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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 a 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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Risco 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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

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 direcione, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento do Fundo em CRA, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRA e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os CRA, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses no investimento em CRA, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento do Fundo em CRA, e consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso o Cotista.

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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 consequentemente 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 consequente afetando adversamente as suas Cotas.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRA em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos do agronegócio, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRA, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRA que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRA, a companhia securitizadora emissora dos CRA promoverá o resgate antecipado dos CRA, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRA poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRA, anteriormente investido. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRA de honrar as obrigações decorrentes dos CRA depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos do agronegócio que lastreiam a emissão dos CRA e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos do agronegócio representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) do agronegócio, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRA não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRA dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos do agronegócio, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRA. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRA pela companhia securitizadora.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

Risco de execução das garantias atreladas aos CRA

O investimento do Fundo em CRA inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o Fundou investiu, poderá haver a necessidade de contratação de prestadores de serviços, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRA poderá afetar de forma adversa o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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.

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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

DocuSign Envelope ID: 74334EAD-87C3-4E86-AE8B-6C1FB7250EBC

genial

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.**

ANEXO III

DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160

DocuSign Envelope ID: 6903770B-48EB-4AAB-AC6F-C088D1278A53

DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM

(ITEM "C", DO INCISO "I" DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

O FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 43.951.911/0001-07, ("**Fundo**") na qualidade de emissor de, inicialmente, 9.960.160 (nove milhões, novecentas e sessenta mil, cento e sessenta) novas cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo ("**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, nº 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, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administrador**"), vem, declarar, no âmbito da oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas, a ser realizada sob o rito de registro automático perante a CVM, e nos termos do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, declarar que o Fundo foi registrado perante a CVM desde 26 de novembro de 2021 sob o nº 0321176, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

São Paulo, 01 de novembro 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 96B043B6B4B9437...

Nome: Cintia Sant'Ana
Cargo: Diretora

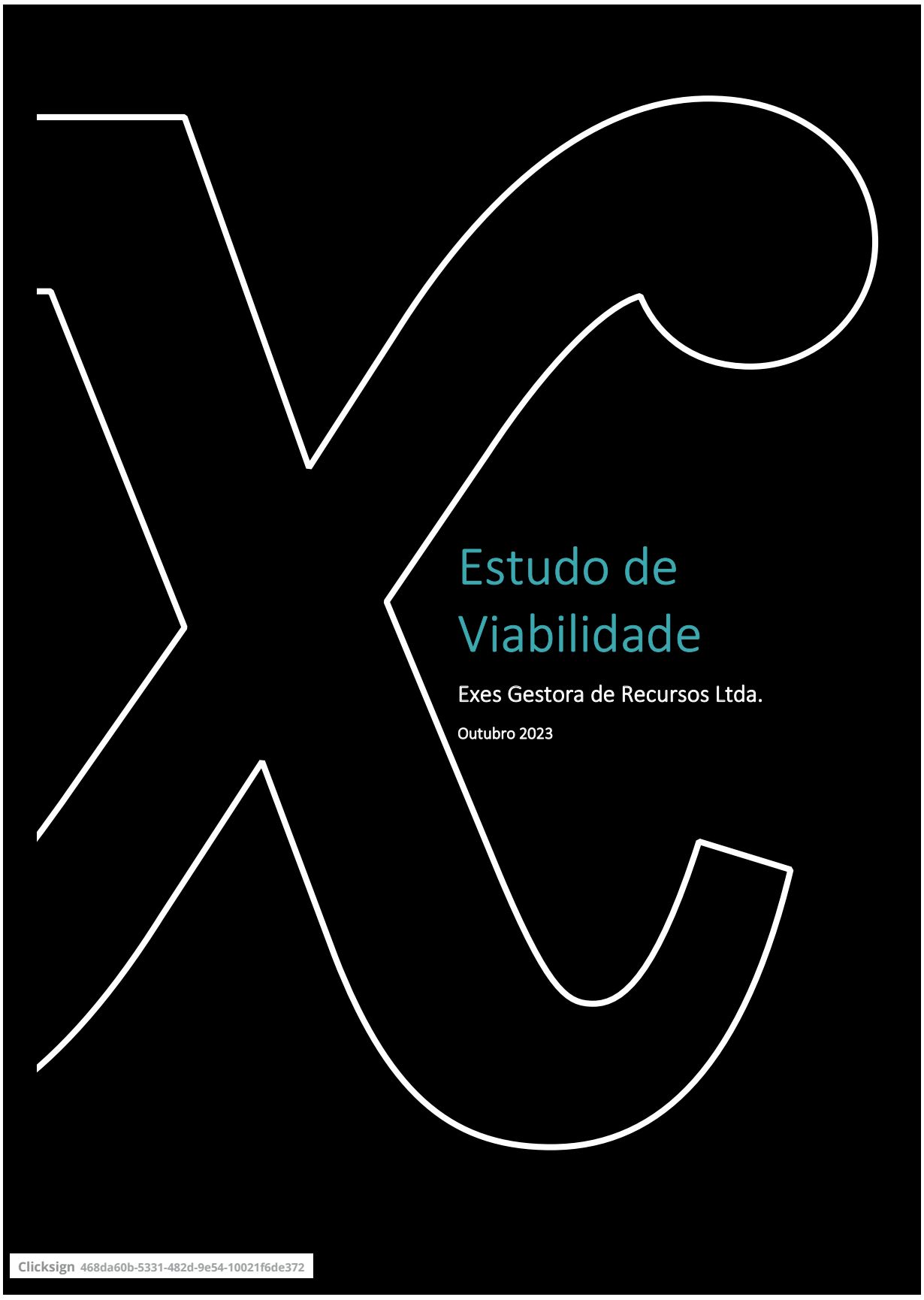
DocuSigned by: Rodrigo de Godoy DD7EA1FCBE7843F...

Nome: Rodrigo de Godoy
Cargo: Diretor

ANBIMA Autorregulação

ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE


Estudo de
Viabilidade
Exes Gestora de Recursos Ltda.
Outubro 2023
Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

ESTUDO DE VIABILIDADE – FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

Introdução

Conforme dispõe a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (aplicável tendo em vista que o Fundo ainda não se adaptou à Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada) e considerando que as cotas da 4ª emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO** ("FIAGRO EXES ARAGUAIA") público será objeto de oferta pública de distribuição, seguindo o rito automático 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. 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. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. As conclusões desse Estudo não devem ser, em nenhuma hipótese, interpretadas como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A EXES Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a EXES Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores

que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da EXES Gestora.

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 às 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$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Este valor não inclui os custos inerentes à oferta pública de cotas do FIAGRO EXES ARAGAIA.

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. O INVESTIOMENTO NAS NOVAS COTAS DO FUNDO É UM INVESTIMENTO DE RISCO.

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 3 (três) 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

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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.



Imagens obtidas pelos integrantes do time Exes em visitas.

[1] data base: Fevereiro/2023

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, liquidez de garantias 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.



Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372



Imagens obtidas pelos integrantes do time Exes em visitas.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Case de **Sucesso**

Resultado

Como exemplo dos benéficos 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, milheto 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 estimava 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

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	i. Alienação Fiduciária de matrículas que perfaçam, ao menos, Valor de Mercado equivalente a 2x o Valor Total / Volume do CRA; 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

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.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

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 entre colaboradores, sênior management, investidores e clientes.

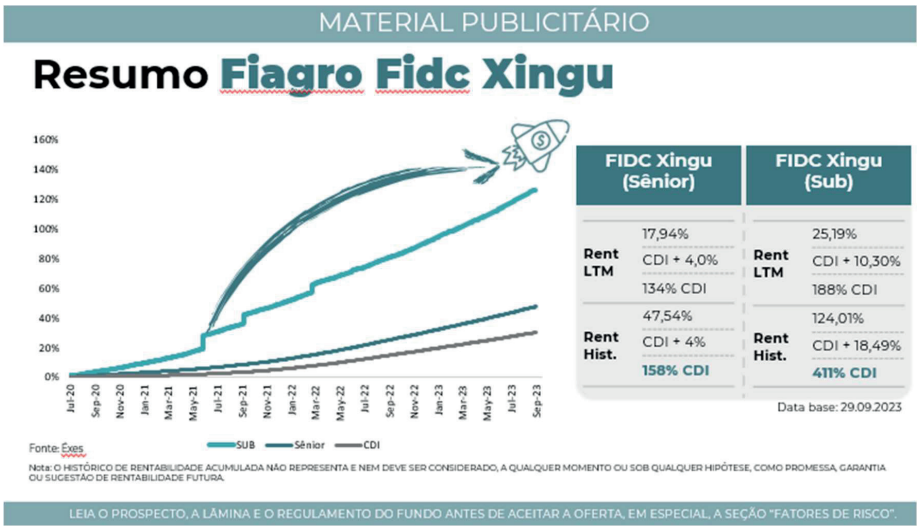
PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISCRICIONARIEDADE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VER FATOR DE RISCO "RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELO GESTOR E PELO ADMINISTRADOR" DO PROSPECTO.

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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.

Os resultados dos fundos Agro da casa 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 em grandes operações do mercado e que auxilia nas confecções dos contratos, diligência documental e ambiental de todas as operações.



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.

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:

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372



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-maranho.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



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 *Foreing 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.

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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 diretor* 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 e estruturação de Crédito)*

Ingressou na Exes em agosto de 2019. Antes disso atuou por mais de 7 anos no Banco Finaxis, onde contribuiu nas áreas de estruturação, custódia e administração de fundos. Atualmente faz parte do time de análise de crédito e gestão de portfólios com foco na área de Real Estate. Formado em Administração de empresas, MBA em Mercado Financeiro e de Capitais pela FGV e possui Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

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.

Eduardo Botura *(Análise e estruturação 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. Cursou 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.

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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. Graduado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (UPM).

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.

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.

Tiago Licarião *(Legal & Compliance)*

Ingressou na Exes em outubro de 2023. Anteriormente, atuou como advogado no Banco Daycoval, na área de Serviços ao Mercado de Capitais, onde desenvolveu atividades estruturação e societário de fundos de investimentos, atendendo a área de administração fiduciária do banco. Formado em Direito pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas, em 2020.

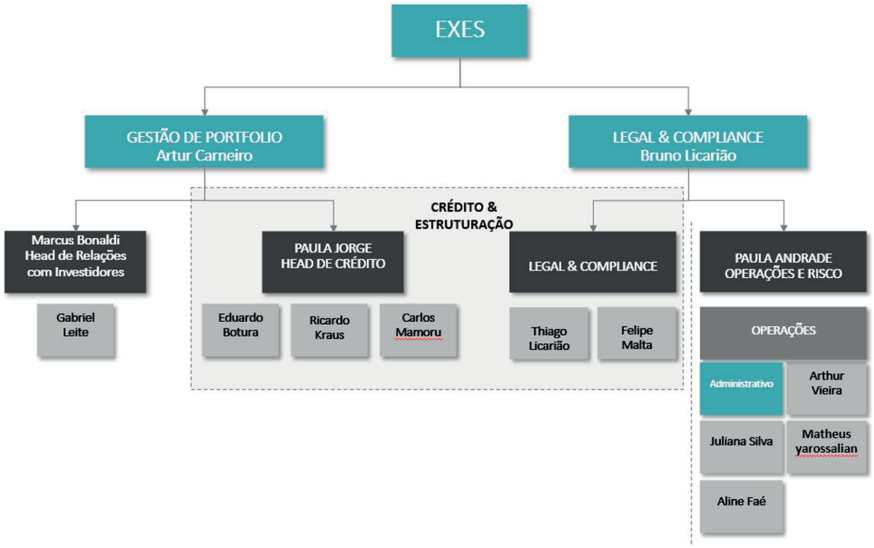
Bruno Metne *(Comercial)*

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

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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.



Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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.



728654349.1

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FLUXOGRAMA DE INVESTIMENTO



Observação: Neste exemplo, descrevemos o processo de análise e estruturação de uma operação típica para um produtor rural.

1. Empresário rural envia informações financeiras, certidões e dados sobre as propriedades que serão cedidas em garantia
2. Éxes analisa informações recebidas e realiza análise de compliance
3. Éxes visita as propriedades que serão dadas em garantia, assim como o Avaliador independente que emitirá laudo de avaliação
4. Escritório de advocacia especializado realiza Due Diligence jurídica e confecciona os documentos formalizadores da operação sob coordenação do jurídico interno especializado
5. As garantias reais são constituídas
6. Os recursos são disponibilizados para o Agricultor e inicia-se o processo de acompanhamento.

Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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 elabora um relatório para um primeiro comitê ("Primeiro Comitê") no qual é sugerida a estrutura da operação com termos e condições que,

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

baseado nas informações recebidas até aquele momento, a EXES Gestora estaria disposta a propor. Quando uma operação é aprovada pelo Primeiro Comitê, envia-se ao cliente uma proposta. Quando esta proposta é assinada, passa-se para a próxima etapa.

Na segunda etapa, é realizada a diligência legal e financeira na contraparte assim como nas garantias a serem ofertadas para a operação. São realizados questionamentos que são 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 em um memorando de investimento, que é apresentado em Comitê Final composto pelo sênior management da Éxes, equipe de crédito e jurídico.

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 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 torna-se 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;

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

- 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 excessivamente suscetível aos acontecimentos diários. Consequentemente, não há alteração significativa na precificação diária dos ativos. Apesar disso, instrumentos listados poderão oscilar consideravelmente devido a marcação de mercado e alteração diária na curva de juros.

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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 a performance global do setor o qual o devedor está inserido.

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 seguir com qualquer transação, é realizada uma diligência minuciosa que endereça 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.

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372



NOVA DINÂMICA DE MERCADO

A EXES Gestora prima por transações que tenham boa relação entre risco e retorno e que façam sentido tanto para o captador quanto para o investidor. Entendemos que há 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, consequentemente, 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 consolidou-se ao longo dos anos a ponto de concentrar-se em três grandes instituições financeiras privadas e duas públicas que consolidaram parcela significativa 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. Nossos executivos geriram uma carteira de crédito de grande porte em um banco nacional e passaram por diversos ciclos econômicos, muitos dos quais adversos. A Exes Gestora disponibiliza esta vasta expertise na gestão do FIAGRO EXES ARAGUAIA. Prospectaremos oportunidades junto aos produtores e demais

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

agentes com lastro na cadeia do agronegócio, as estruturaremos e de forma a permitir o investimento em crédito privado por investidores independentes.

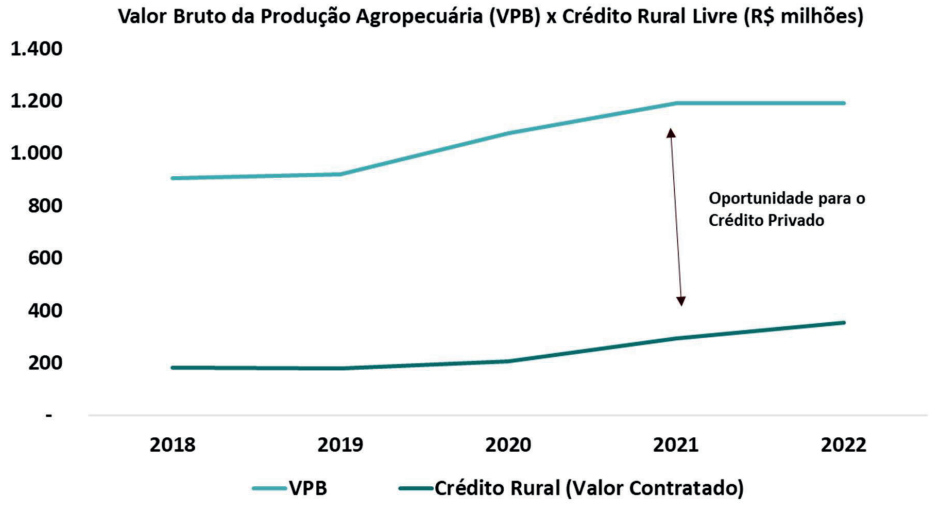
Os fatores que limitam a ampliação deste mercado de forma a absorver a demanda reprimida causada pela concentração dos financiadores está evidente. Dentre elas, podemos destacar:

I. carência de profissionais com amplo conhecimento na estruturação e análise de crédito e, consequentemente, 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 originação 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 absorverem as oportunidades de investimentos em crédito existentes no Brasil no setor do agronegócio.

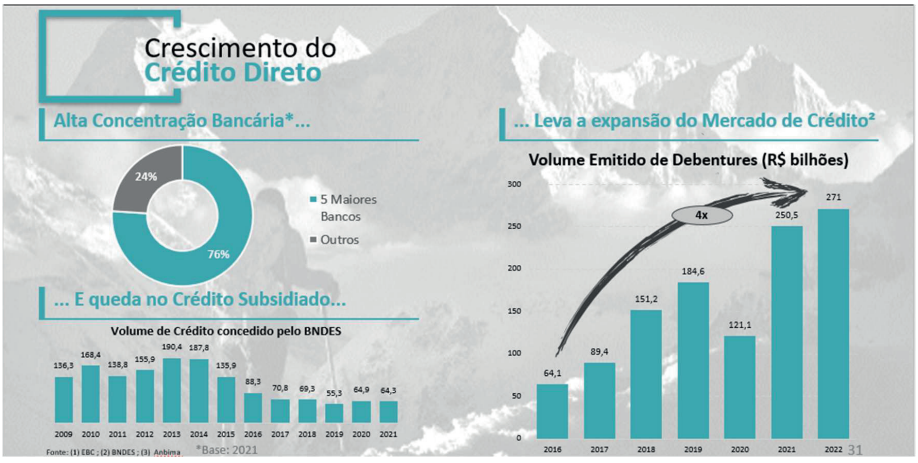
A atuação da Exes Gestora na gestão de recursos também potencializa o atendimento aos agentes do agronegócio, que carecem de alternativas de investidores e, por isso, em muitos casos, estão limitados aos recursos subsidiados – estes cada vez mais escassos frente a demanda crescente por crédito conforme 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.

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372



Fonte: *CGPOP/DAEP/SPA/MAPA e BCBhttps://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/valor-da-producao-agropecuaria-fecha-2022-em-r-1-189-trilhao*
https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/reportmicrrural/?path=conteudo%2FMDCR%2FReports%2FqvcRegiao.rdl

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.

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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 67,6% do mercado de crédito.

https://www.bcb.gov.br/content/publicacoes/relatorioeconomiabancaria/reb_2021.pdf

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$ 544,98 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$ 90,5 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 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.

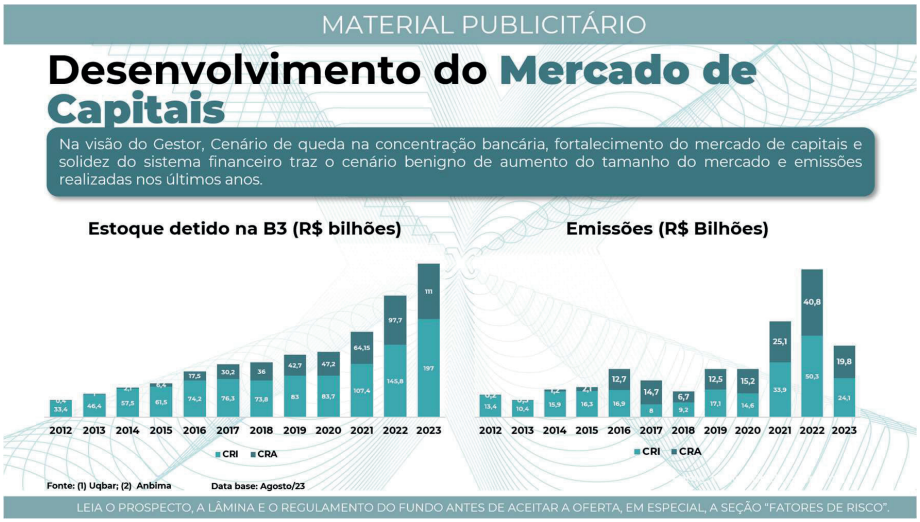
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/relatorios/mercado-de-capitais/boletim-de-mercado-de-capitais/mercado-de-capitais-movimenta-r-57-bilhoes-no-mes-de-setembro-o-melhor-resultado-do-ano-ate-o-momento.htm

Mercado Agro

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372



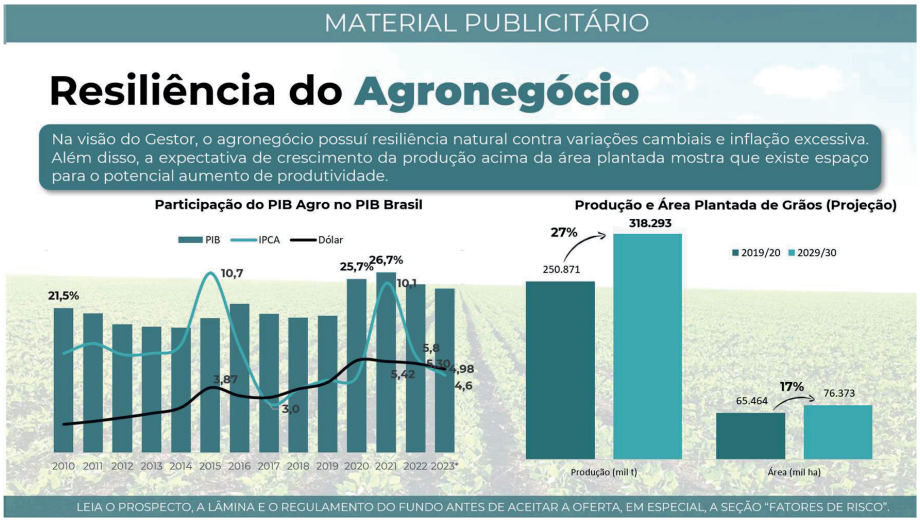
Fonte: https://valorinveste.globo.com/produtos/fundos/noticia/2022/12/14/fiagros-caem-no-gosto-do-investidor-e-a-classe-tem-potencial-para-superar-os-primos-fundos-imobiliarios.ghtml; https://www.metropoles.com/negocios/o-boom-do-fiagro-fundo-cresce-500-e-supera-marca-de-r-10-bilhoes; https://www.feicon.com.br/pt-br/blog/construtores---engenheiros---projetistas/entendendo-a-participacao-da-construcao-civil-no-pib-brasileiro-.html; https://cnabrasil.org.br/publicacoes/pib-do-agronegocio-alcanca-participacao-de-26-6-no-pib-brasileiro-em-2020



Fonte: https://www.comdinheiro.com.br/; https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

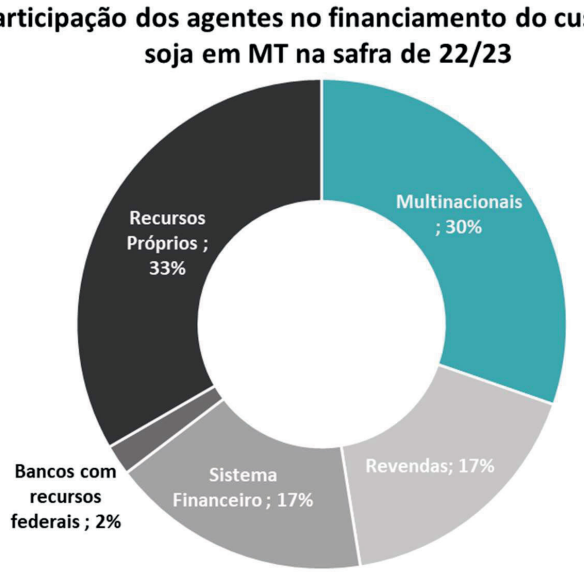
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/relatorios/mercado-de-capitais/boletim-de-mercado-de-capitais/mercado-de-capitais-movimenta-r-57-bilhoes-no-mes-de-setembro-o-melhor-resultado-do-ano-ate-o-momento.htm



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.

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372



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.

Fonte:https://www.imea.com.br/imea-site/relatorios-mercado-detalhe?c=4&s=696277717805039616

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.

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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.

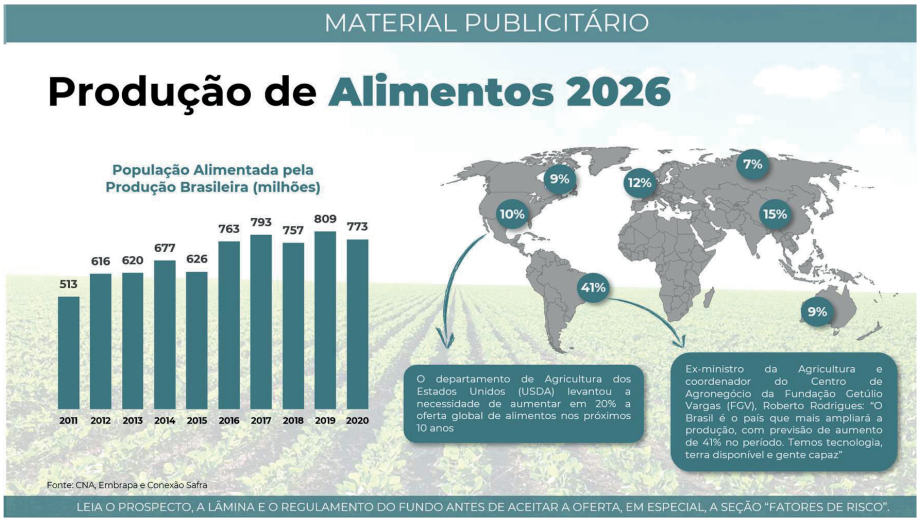
Ainda, quanto ao plano político econômico, o mercado tende a continuar volátil até que o atual governo apresente o desenho do novo arcabouço fiscal. Enquanto não houver indicações concretas no âmbito fiscal, espera-se que as taxas de juros se mantenham em patamares altos e contracionistas, como a atual. 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.

728654349.1

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

Visão Geral do Setor

O agronegócio é um setor estrategicamente relevante para o Brasil, basilar em nossa economia, representando 24,4% (vinte e quatro inteiros e quatro décimos por cento) do PIB em 2023e 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://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://cnabrasil.org.br/noticias/faculdade-cna-debate-agro-brasileiro-no-1o-encontro-online-de-2020.

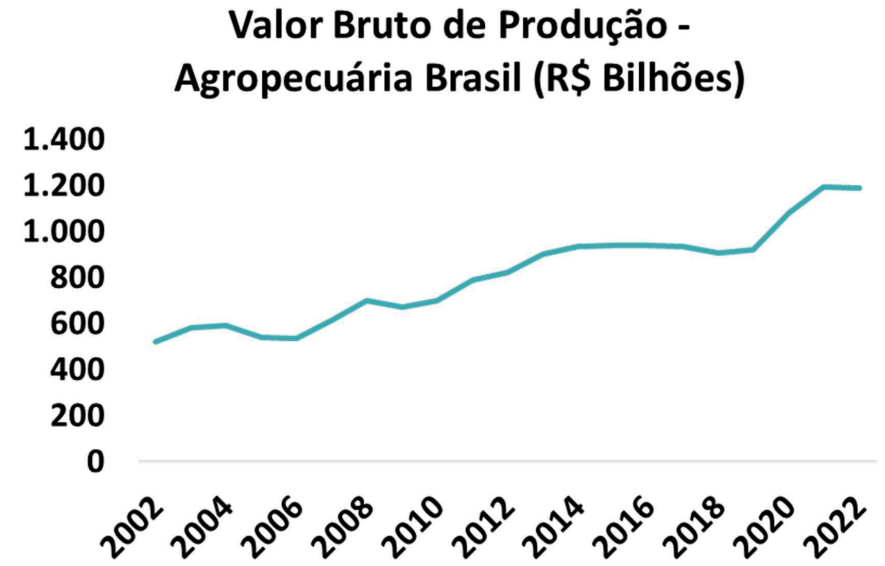
https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx#:~:text=Pesquisadores%20do%20Cepea%2FCNA%20indicam,PIB%20do%20Pa%C3%ADs%20em%202023.

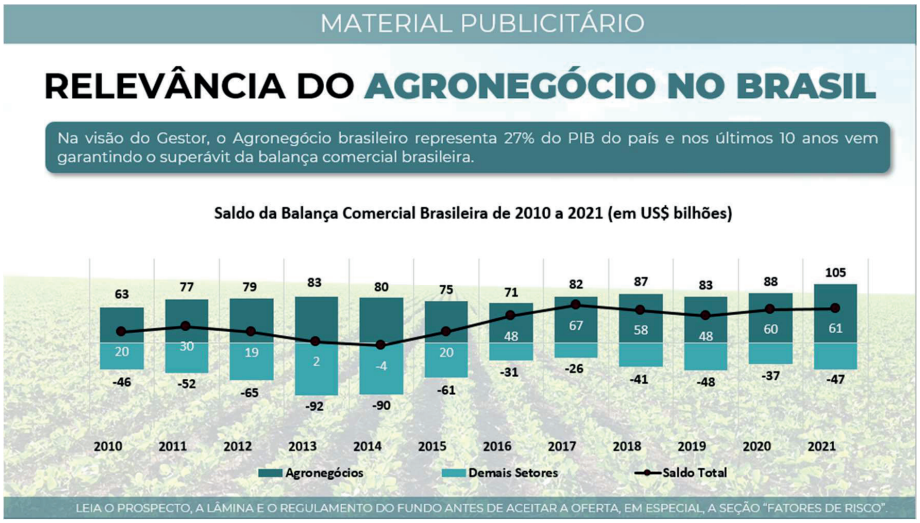
https://www.cnabrasil.org.br/publicacoes/boletim-do-comercio-exterior-do-agronegocio-9

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.

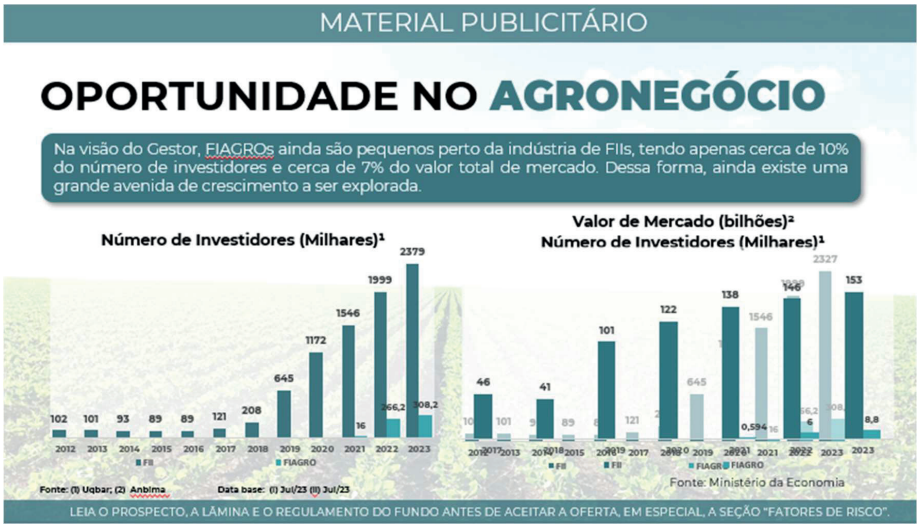
https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/valor-bruto-da-producao-agropecuaria-de-2023-e-atualizado-em-r-1-135-trilhao/2023-07-vbp-brasil.xlsx/view





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.

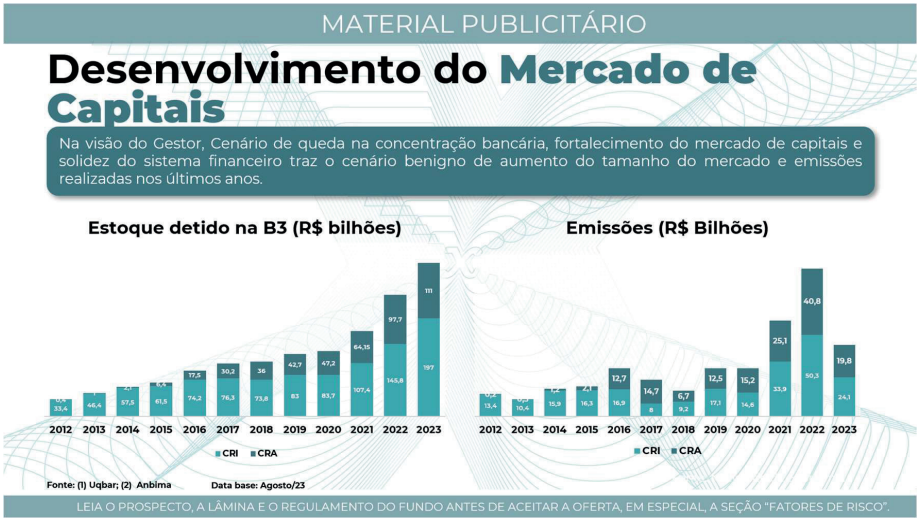
Um exemplo do potencial de crescimento do agronegócio no mercado de capitais, é notável quando comparado com o setor imobiliário, denotamos nos gráficos abaixo, que o setor do

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).

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

http://www.cbicdados.com.br/menu/pib-e-investimento/pib-brasil-e-construcao-civil

% 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/aeba22731576f302c5f820758ae91112.pdf;
https://uqbar.com.br/anuarios2023/CRI/Estoque; oespecialista.com.br



CRÉDITO NO BRASIL

Conjunção de fatores



CRÉDITO SUBSIDIADO

Redução Considerável

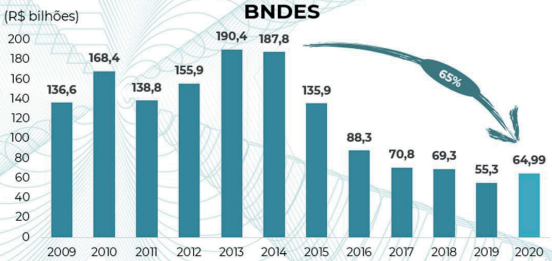
Valor ECONÔMICO

BNDES perderá FAT e terá crédito limitado a R$ 70bi

"O governo Bolsonaro decidiu que, a partir de agora, o BNDES será um banco com desembolso limitado a R$ 70 bilhões e atuação prioritária em três áreas: financiamento a Estados e municípios, saneamento básico e privatizações."

02 de agosto de 2019

Volume de Crédito Concedido pelo BNDES



*Jan-Set de 2020 – Número muito abaixo do pico histórico, mesmo em ano de muito estímulo devido ao COVID-19

Fonte: BNDES

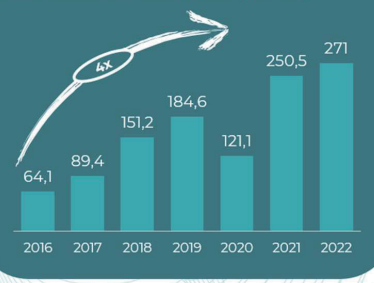
ESPAÇO A CRESCER

Dívida Privada

Trata-se de produtos financeiros, dos quais estão diretamente ligados com o investidor final

No Brasil, foram emitidos em 2022 US$ 64 Bilhões em dívidas privadas

Debentures emitidas (R$ Bi)



Fonte: Ministério da Economia

728654349.1

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372



Direct Leading



Produção e Exportações Brasileiras no Ranking Mundial em 2020



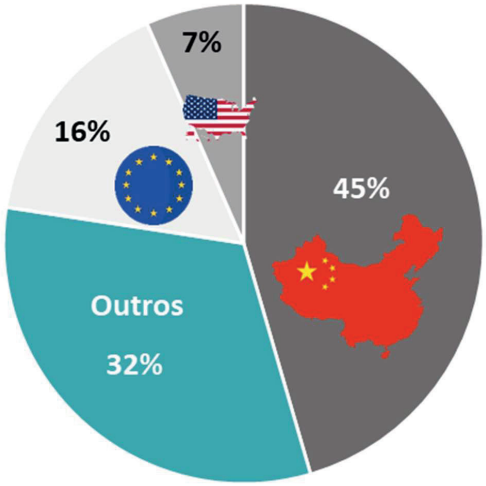
Fonte: https://www.embrapa.br/documents/10180/62618376/O+AGRO+NO+BRASIL+E+NO+MUNDO.pdf; https://www.bnb.gov.br/s482-dspace/bitstream/123456789/1041/1/2021_CDS_198.pdf

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

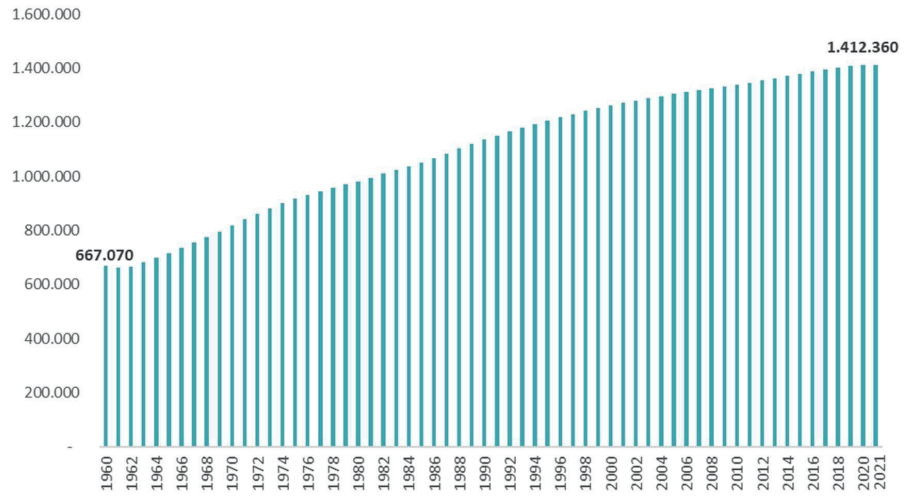
Segundo a CNA, a China representava, em 2022, 31,9% (trinta e um inteiros e nove décimos por cento) das exportações do agronegócio, sendo seguida pela União Europeia 16% (dezesseis por cento) e Estados Unidos da América com 6,6% (seis inteiros e seis décimos por cento). O agronegócio brasileiro terminou 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.

https://cnabrasil.org.br/noticias/exportacoes-do-agro-batem-recorde-em-2022



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)**



https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.TOTL?locations=CN

Fonte: Banco Mundial

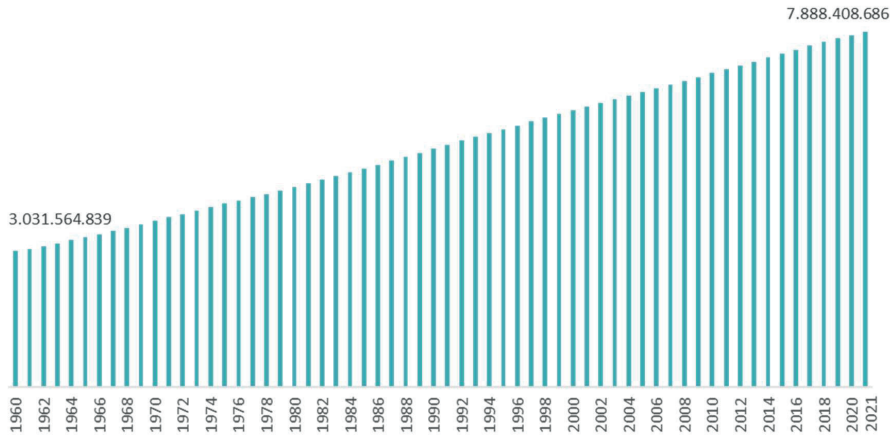
728654349.1

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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

https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.TOTL

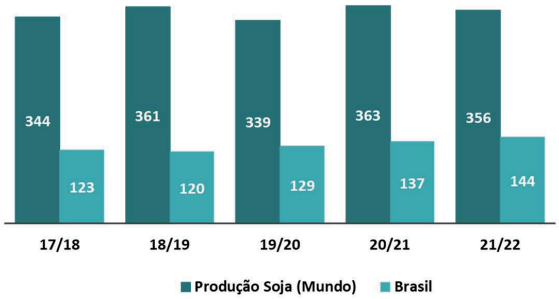
Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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.

https://www.embrapa.br/busca-de-noticias/-/noticia/62619259/brasil-e-o-quarto-maior-produtor-de-graos-e-o-maior-exportador-de-carne-bovina-do-mundo-diz-estudo

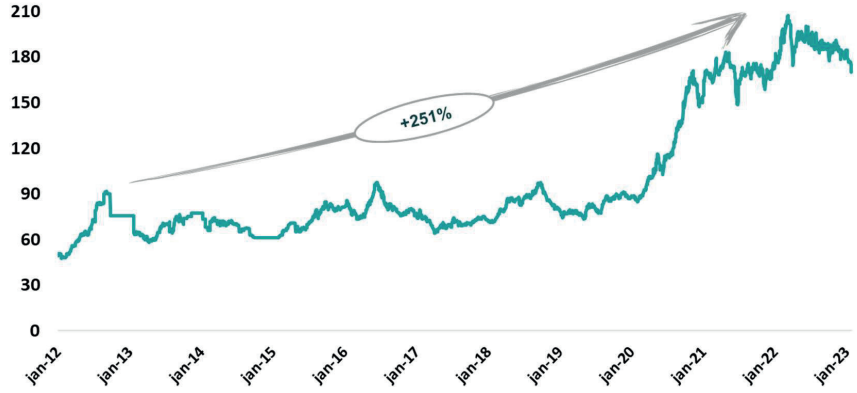
Produção de Soja no Mundo (mm t)



https://www.embrapa.br/soja/cultivos/soja1/dados-economicos

file:///C:/Users/Exes/Downloads/file-20210210134007-boletimsojafevereiro2021.pdf

Evolução Preço da Soja - Paranaguá (R$/ Saca de 60 Kg)

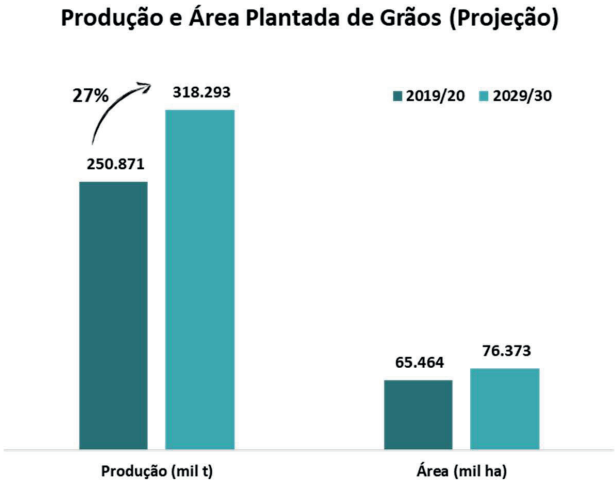


As tensões comerciais entre Estados Unidos e China contribuíram para o aumento da participação do Brasil nas exportações de soja, nas importações pela China e, mesmo levando em conta a difícil recorrência de tal fluxo, as projeções de longo prazo confirmam a importância que o Brasil terá em suprir parte da demanda global.

Fonte: Cepea e Conab https://www.agrolink.com.br/cotacoes/graos/soja/

728654349.1

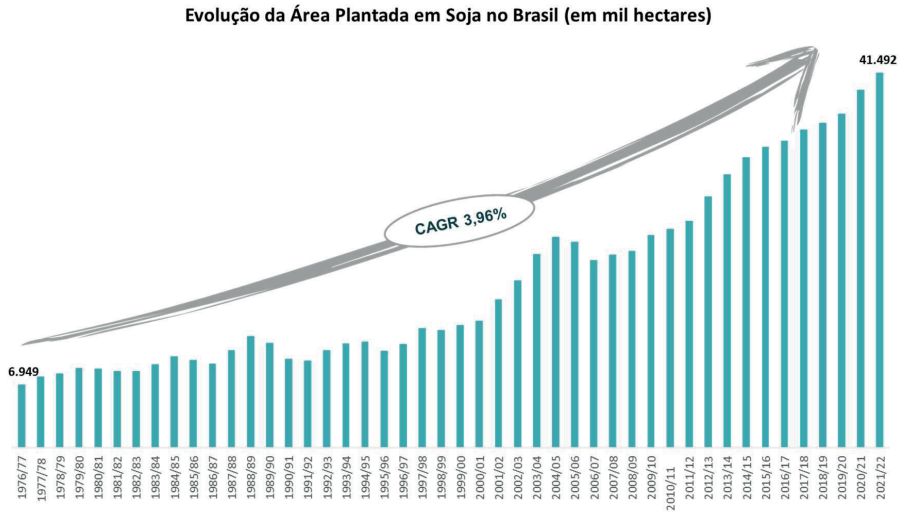
Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372



Fonte: CGAPI/DCI/SPA/MAPA, SIRE/Embrapa e Departamento de Estatística/UNB

https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/producao-de-graos-brasileira-devera-chegar-a-390-milhoes-de-toneladas-nos-proximos-dez-anos

https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/graos/boletim-da-safra-de-graos/item/download/45014_60f8a673c2e67



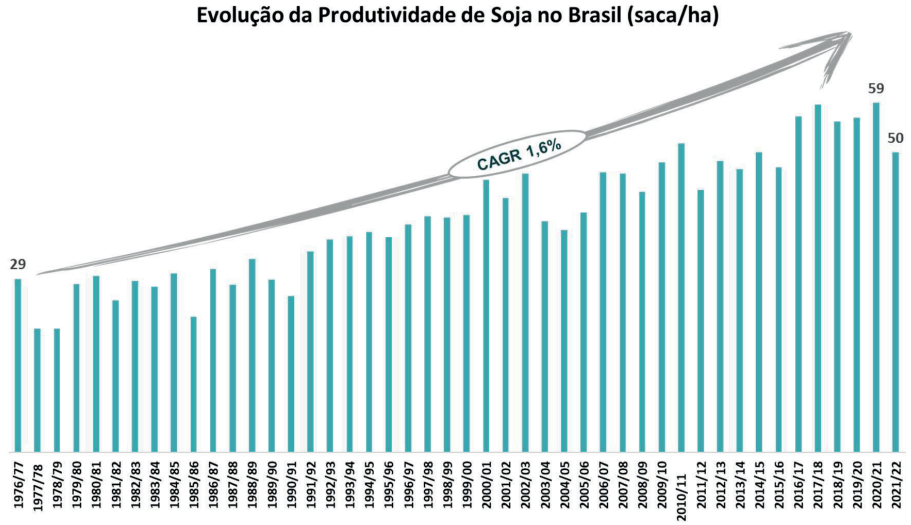
Fonte: Conab https://www.embrapa.br/agencia-de-informacao-tecnologica/cultivos/soja/pre-producao/socioeconomia/evolucao

file:///C:/Users/Exes/Downloads/BoletimZdeZSafrasZ-Z9oZlevantamento-compactado%20(3).pdf

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.

Evolução da Produtividade de Soja no Brasil (saca/ha)



Fonte: Conab https://www.embrapa.br/agencia-de-informacao-tecnologica/cultivos/soja/pre-producao/socioeconomia/evolucao

file:///C:/Users/Exes/Downloads/BoletimZdeZSafrasZ-Z9oZlevantamento-compactado%20(3).pdf

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.

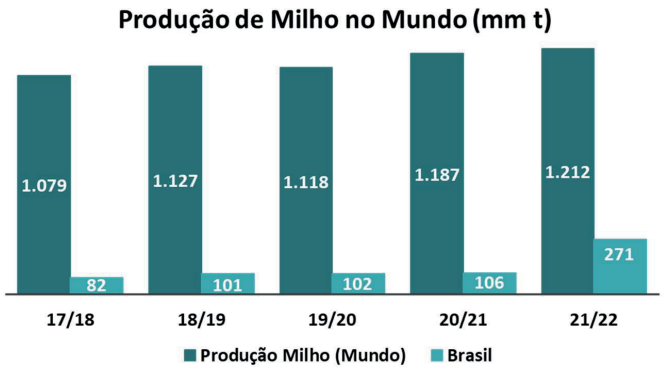
Segundo a Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), a safra de 2022/23 pode ser recorde na produção de milho no Brasil, podendo atingir 312,4 milhões de toneladas. O motivo para esse crescimento está ligado a área destinada para o plantio que deve ter um crescimento de 2,9%

(dois inteiros e nove décimos por cento) em relação ao ciclo 2021/22, sendo estimada em 76,6 milhões de hectares.

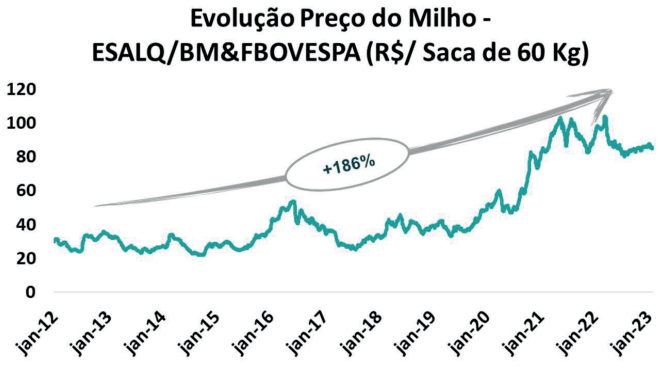
Na safra 21/22, a cotação de milho bateu recordes, chegando a patamares de R$ 100/sc. O aumento nos preços de milho esteve muito associado à redução de produção dos demais países produtores e com quebra da safra de milho safrinha 2020/21.

https://www.conab.gov.br/ultimas-noticias/4774-conab-preve-novo-recorde-na-producao-de-graos-em-312-4-milhoes-de-toneladas-na-safra-2022-23

https://www.embrapa.br/documents/10180/26187851/O+agro+no+Brasil+e+no+mundo/098fc6c1-a4b4-7150-fad7-aaa026c94a40



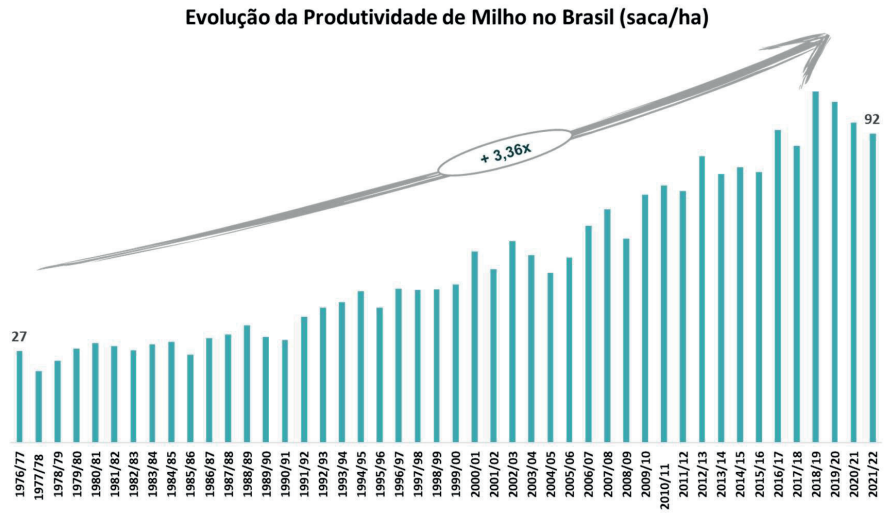
https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/graos/boletim-da-safra-de-graos/item/download/45014_60f8a673c2e67



https://www.agrolink.com.br/cotacoes/graos/milho/

Fonte: Cepea e Conab

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372



Fonte: Conab

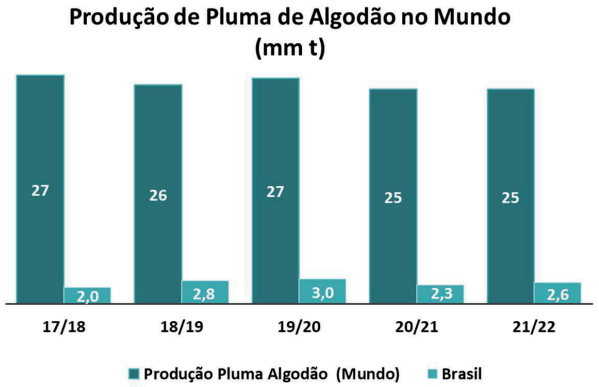
Mercado de Algodão

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.

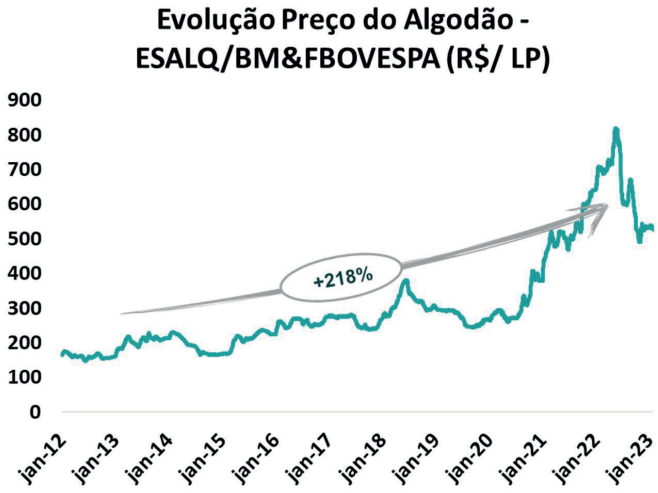
Com o início da pandemia de Covid-19, verificou-se que o preço da pluma apresentou queda. No início de 2021, o que foi possível verificar foi uma recuperação das cotações. Dentre os motivos para essa elevação, ressalta-se a redução global da safra 2020/21 e a aceleração do consumo após o choque de demanda causado pela pandemia no 1° (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.

https://www.conab.gov.br/ultimas-noticias/5157-com-novo-recorde-producao-de-graos-na-safra-2022-23-chega-a-322-8-milhoes-de-toneladas#:~:text=%E2%80%9CNos%20primeiros%20dados%20divulgados%20pela,os%20dados%20p%C3%BAblicos%22%2Cressalta.



https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/graos/boletim-da-safra-de-graos/item/download/45014_60f8a673c2e67

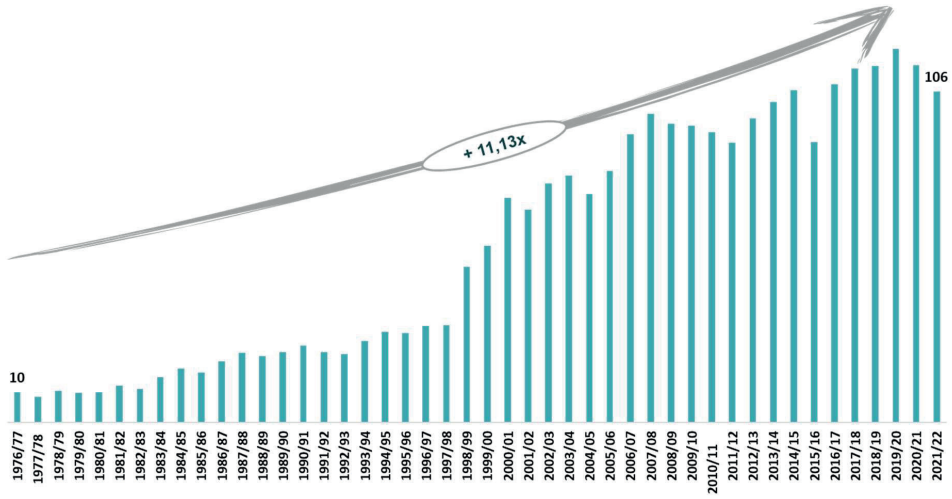


Fonte: Cepea e Conab

https://www.agrolink.com.br/cotacoes/diversos/algodao/

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 Sucroenergético

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 cultivo da cana-de-açúcar no Brasil distingue-se dos demais países por produzir, em escala industrial, tanto açúcar quanto álcool.

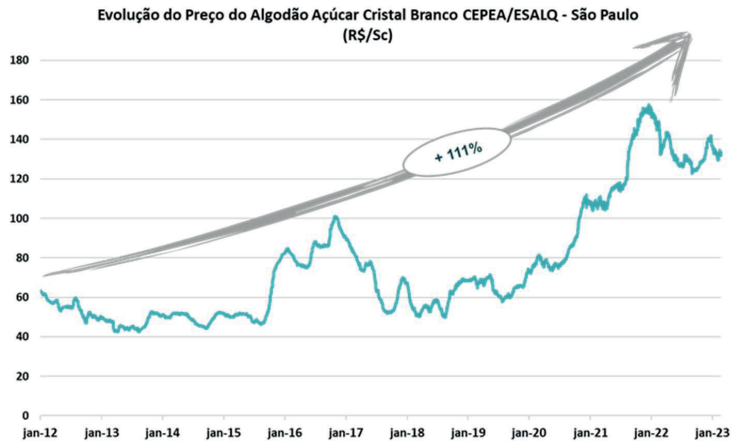
O Brasil tem representatividade elevada no mercado internacional de açúcar, sendo formador de preço em reais, tendo elevada capacidade de exportação e produção, capaz de atender a demanda do mercado conforme o incentivo de preços.

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.

https://www.conab.gov.br/ultimas-noticias/5124-producao-de-cana-de-acucar-e-estimada-em-652-9-milhoes-de-toneladas-influenciada-por-boa-produtividade

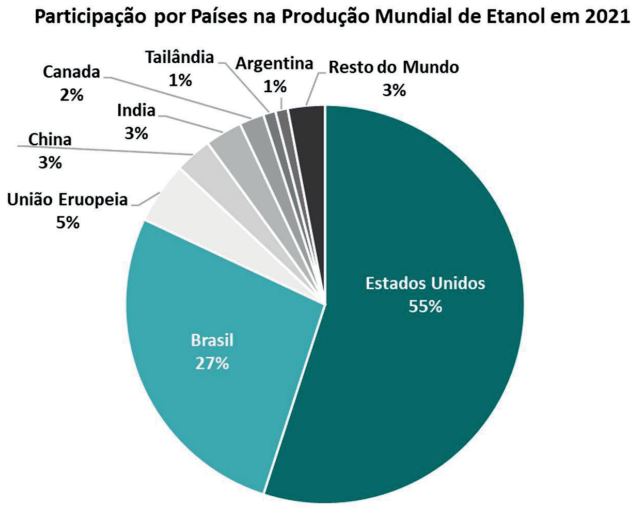
https://www.conab.gov.br/ultimas-noticias/4971-producao-de-graos-esta-estimada-em-312-5-milhoes-de-toneladas-na-safra-2022-23

https://www.iea.sp.gov.br/out/TerTexto.php?codTexto=15925



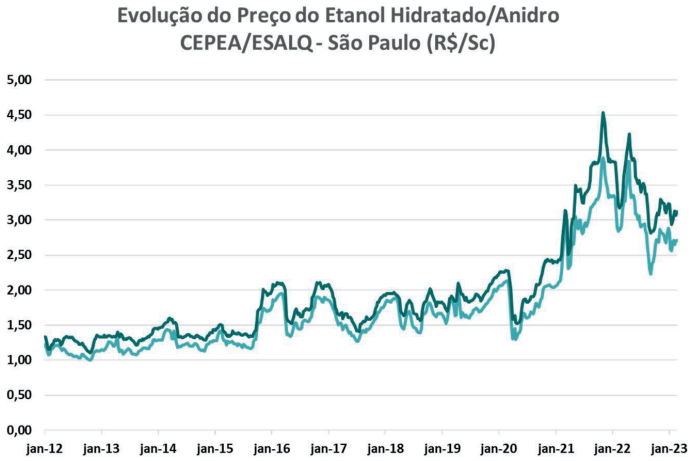
Segundo dados do *Renewable Fuels Association*, os Estados Unidos são líderes mundiais na produção, consumo e exportação de etanol. Dos 15 bilhões de galões de etanol produzidos em 2021, os norte-americanos detêm cerca de 55% (cinquenta e cinco por cento) da produção global; o Brasil possui a participação de 27% (vinte e sete por cento); e a União Europeia foi responsável por 5% (cinco por cento).

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372



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 bicombustível 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

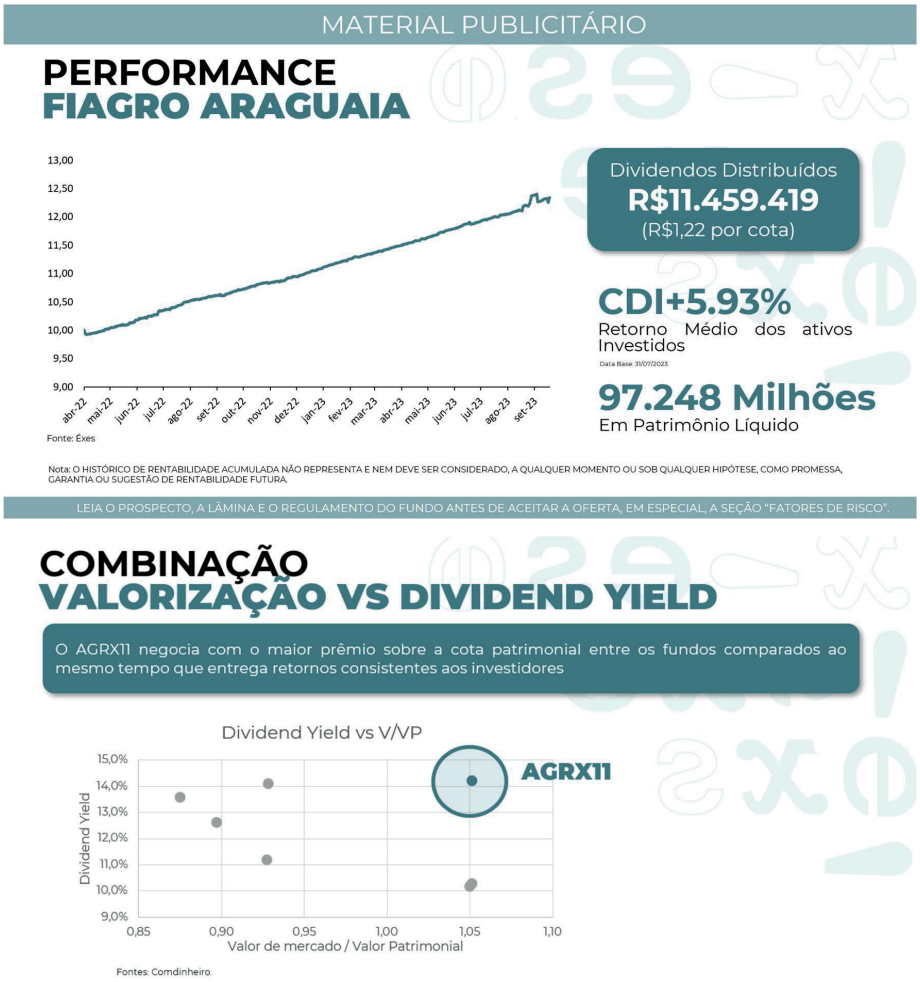
Resumo Fundo Araguaia

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

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

Início do fundo: 12 de abril de 2022



728654349.1

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372



A distribuição de rendimentos divulgada e paga em abril, referente ao mês de março, foi de R$ 0,16 por cota. Considerando o benefício fiscal que é em regra aplicável a esse tipo de fundo, a rentabilidade mensal foi equivalente a uma remuneração de 156% 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.

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.

Ativos na Carteira:

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTEIRA ATUAL FIAGRO ARAGUAIA

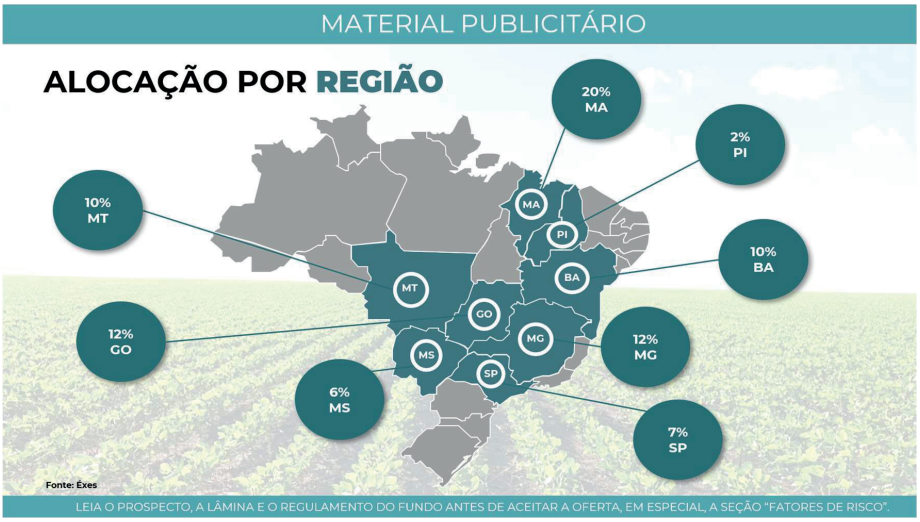
Operação	Tipo	Exposição	Indexador	Remuneração	Duration (Anos)	Razão de garantia Real (Venda Forçada)	Aval dos Sócios	CF dos recebíveis	UF
1	CRA	10%	CDI+	5,00%	1,24	n.a.	Sim	n.a.	SP
2	CRA	10%	CDI+	8,00%	2,29	198%	Sim	120%	BA
3	CRA	8,80%	CDI+	4,00%	2,57	n.a.	Sim	150%	MS
4	CRA	8,70%	CDI+	4,20%	2,34	200%	Sim	120%	MA
5	CRA	6,80%	CDI+	4,00%	2,31	145%	Sim	120%	MG
6	CRA	6,20%	CDI+	7,50%	2,56	300%	Sim	120%	GO
7	FIDC	6,10%	CDI+	4,00%	n/a	n.a.	n.a.	n.a.	Pulverizado
8	CRA	5,60%	IPCA+	8,60%	2,25	130%	Sim	120%	MT
9	CRA	5,30%	CDI+	8,00%	2,02	180%	Sim	120%	MA
10	CRA	5,20%	CDI+	5,00%	2,32	130%	Sim	n.a.	MG
11	CRA	4,60%	CDI+	4,00%	2,16	45%	Sim	10 MM (Mensal - Duplicatas)	MS
12	CRA	4,30%	CDI+	3,00%	2,23	n.a.	Sim	120%	SP
13	CRA	3,30%	CDI+	5,00%	2,13	130%	Sim	120%	MT
14	CRA	3,10%	CDI+	2,20%	3,3	n.a.	Sim	n.a.	GO
15	FIDC	2,50%	CDI+	10,30%	n/a	n.a.	n.a.	n.a.	Pulverizado
16	CRA	2,10%	CDI+	18,20%	1,31	220%	Sim	120%	PI
17	CRA	2,00%	IPCA+	6,50%	1,66	300%	Sim	120%	MA
18	CRA	1,10%	CDI+	7,50%	2,08	200%	Sim	n.a.	MA
19	CRA	1,00%	CDI+	5,00%	2,87	120%	n.a.	n.a.	SP

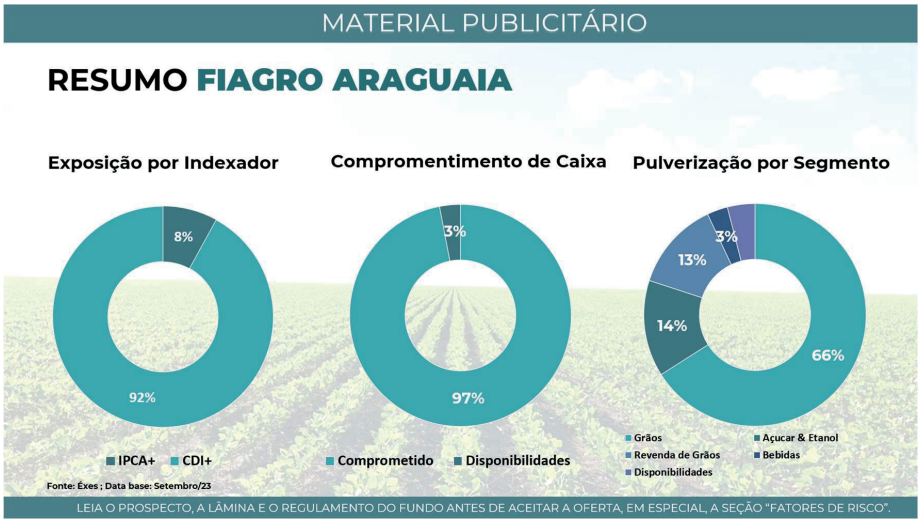
Fonte: Exes ; 29/09

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

728654349.1

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372





Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

Pipeline

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Pipeline

R$571mi
Volume Total

+

13
Transações

+

R$162mi
Volume Araguaia



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PIPELINE INDICATIVO

Operação	Volume Total (FIAGRO Araguaia)	Estado	Remuneração	Setor de atuação
Operação 1	R$ 15.000.000	SP	CDI + 4,00%	Açucar & Etanol
Operação 2	R$ 15.000.000	RS	CDI + 5,50%	Laticínio
Operação 3	R$ 15.000.000	GO	CDI + 6,95%	Produtor de Grãos
Operação 4	R$ 15.000.000	MS	CDI + 7,00%	Produção rural / Transportes
Operação 5	R$ 10.000.000	SP	CDI + 6,00%	FIDC Fiagro
Operação 6	R$ 9.000.000	GO	CDI + 5,50%	Transportes
Operação 7	R$ 8.700.000	MG	CDI + 6,00%	Café
Operação 8	R$ 7.293.500	MT	CDI + 6,50%	Produtor de Grãos
Operação 9	R$ 5.000.000	GO	CDI + 6,00%	Produtor Rural
Operação 10	R$ 5.000.000	n.a.	CDI + 4,00%	Café
Operação 11	R$ 5.000.000	MT	CDI + 6,00%	Produtor Rural
Operação 12	R$ 5.000.000	GO	CDI + 6,00%	Produtor Rural
Operação 13	R$ 3.125.785	MG	CDI + 6,50%	Produtor Rural
Total	**R$ 162.772.026**			

Fonte: Exes

NOTA: O PIPELINE PODE SER ALTERADO NO SEGUNDO PROTOCOLO.

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 ADOTAR 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.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

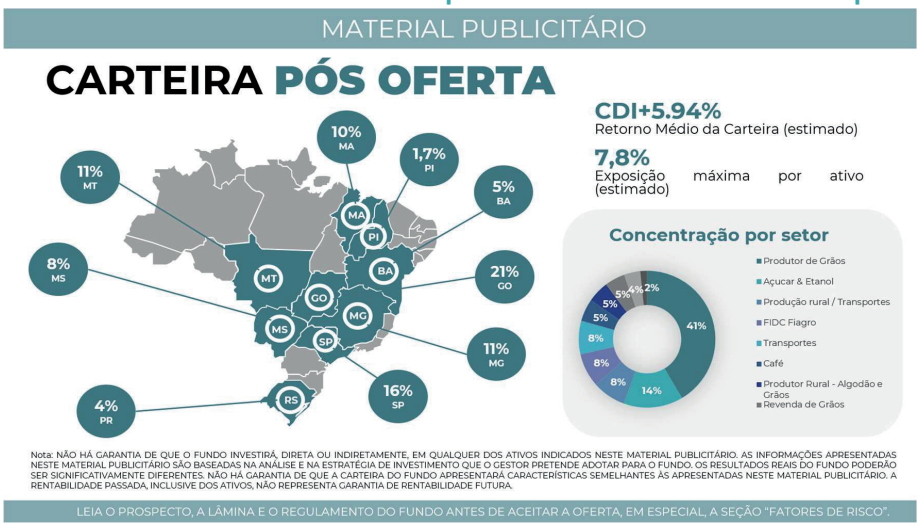
Os ativos-alvo deverão respeitar os critérios estabelecidos no regulamento. Aqui destacamos as operações que estão sendo negociadas atualmente.

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

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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 Pipelin



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.

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.

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 estimado para os respectivos períodos pelo boletim Focus divulgado pelo Banco Central do Brasil dia 13/10/2023

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

ii. Valor da Oferta

Valores em Reais (R$)

Itens	Unidade	Valores
Data da Oferta	data	01/11/2023
Número de Cotas	#	9.960.160
Valor da Cota	R$	10,04
Valor Bruto da Oferta	R$	100.000.006,40

Fonte: Formulário de Referência

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

iii. Despesas da Oferta

Valores dispostos na Tabela de Custos abaixo considerando a Oferta base de R$ 100.100.006,40 (cem milhões e seis reais e quarenta centavos).

Oferta de R$100mm

Tabela de Custos Indicativos da Oferta do FIAGRO	Custos Indicativos da Oferta FIAGRO - Base (R$)	% em relação à Oferta	Valor por Cota (R$)
Comissão de Coordenação e Estruturação	R$ 1.000.000	1,00%	R$ 0,10040
Custo Impostos Comissão Coordenação	R$ 94.691	0,09%	R$ 0,00951
Comissão de Distribuição	R$ 2.750.000	2,75%	R$ 0,27610
Custo Impostos Comissão Distribuição	R$ 293.719	0,29%	R$ 0,02949
Taxa para registro na CVM	R$ 39.065	0,039%	R$ 0,00392
Publicação, Marketing, Roadshow	R$ 70.000	0,070%	R$ 0,00703
Taxa de Distribuição B3 Fixa	R$ 44.203	0,044%	R$ 0,00444
Taxa de Distribuição B3 Variável	R$ 35.000	0,035%	R$ 0,00351
Taxa de Análise na B3	R$ 14.734	0,01%	R$ 0,00148
Assessores Legais	R$ 130.000	0,13%	R$ 0,01305
Taxa de Registro na ANBIMA	R$ 18.369	0,02%	R$ 0,00184
Prospecto e Outras Despesas	R$ 10.000	0,01%	R$ 0,00100
TOTAL	**R$ 4.499.781**	**4,50%**	**R$ 0,45178**

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).

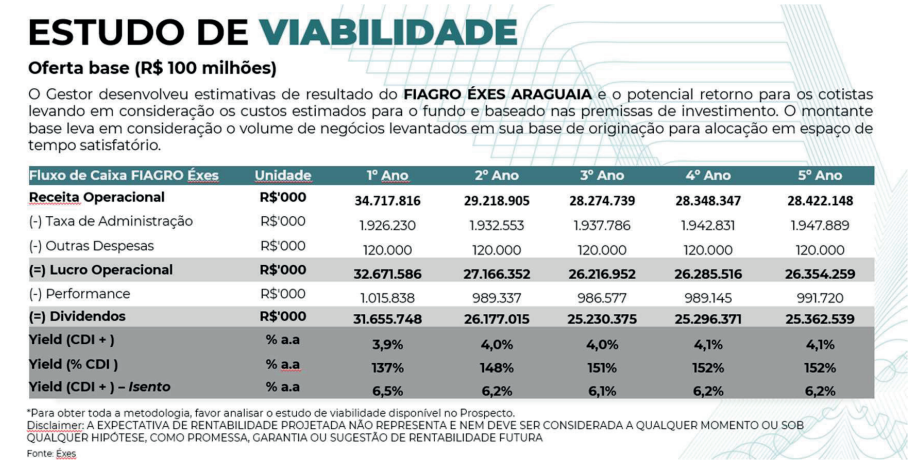
v. Montante Base da Oferta

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

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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$ 100.100.006,40 (cem milhões e seis reais e quarenta centavos).. 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:



ESTUDO DE VIABILIDADE

Oferta base (R$ 100 milhões)

O Gestor desenvolveu estimativas de resultado do **FIAGRO ÉXES 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.

Fluxo de Caixa FIAGRO Éxes	Unidade	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
Receita Operacional	**R$'000**	**34.717.816**	**29.218.905**	**28.274.739**	**28.348.347**	**28.422.148**
(-) Taxa de Administração	R$'000	1.926.230	1.932.553	1.937.786	1.942.831	1.947.889
(-) Outras Despesas	R$'000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
(=) Lucro Operacional	**R$'000**	**32.671.586**	**27.166.352**	**26.216.952**	**26.285.516**	**26.354.259**
(-) Performance	R$'000	1.015.838	989.337	986.577	989.145	991.720
(=) Dividendos	**R$'000**	**31.655.748**	**26.177.015**	**25.230.375**	**25.296.371**	**25.362.539**
Yield (CDI +)	**% a.a**	**3,9%**	**4,0%**	**4,0%**	**4,1%**	**4,1%**
Yield (% CDI)	**% a.a**	**137%**	**148%**	**151%**	**152%**	**152%**
Yield (CDI +) – *Isento*	**% a.a**	**6,5%**	**6,2%**	**6,1%**	**6,2%**	**6,2%**

*Para obter toda a metodologia, favor analisar o estudo de viabilidade disponível no Prospecto.
Disclaimer: A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Fonte: Éxes

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$ 10.000.000,63(dez milhões de reais e sessenta e três centavos), acrescentando -se a carteira prevista no dia da emissão do fundo.

Base de R$10mm

Fluxo de Caixa FIAGRO Exes	Unidade	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
Receita Operacional	**R$'000**	**19.173.456**	**16.136.597**	**15.615.166**	**15.655.818**	**15.696.575**
(-) Taxa de Administração	R$'000	1.063.791	1.067.283	1.070.173	1.072.959	1.075.752
(-) Outras Despesas	R$'000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
(=) Lucro Operacional	**R$'000**	**17.989.666**	**14.949.314**	**14.424.993**	**14.462.859**	**14.500.823**
(-) Performance	R$'000	561.013	546.377	544.852	546.271	547.693
(=) Dividendos	**R$'000**	**17.428.653**	**14.402.937**	**13.880.141**	**13.916.588**	**13.953.130**
Dividend Yield em relação a cota patrimonial	**% a.a**	**16,44%**	**13,59%**	**13,10%**	**13,13%**	**13,16%**

Nota: *Dividend Yield* calculado sobre o Valor da Cota patrimonial, sem incidência de correção com o tempo

CDI + %	*4,2%*	*4,2%*	*4,2%*	*4,3%*	*4,3%*
%cdi	*140%*	*151%*	*154%*	*154%*	*155%*
CDI+ isento	*6,8%*	*6,4%*	*6,4%*	*6,4%*	*6,4%*

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Conclusões

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

Concluímos 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 RETRATAR 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/. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELA INSTITUIÇÃO ADMINITRADORA, 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

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

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, 01 de novembro de 2023.

_____

Exes Gestora de Recursos Ltda.

Artur Carneiro da Silva

CPF: 091.959.147-73

_____

Exes Gestora de Recursos Ltda.

Paula de Castro Andrade

CPF: 106.402.027-56

Clicksign 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 01 de novembro de 2023. Versão v1.28.0.

Estudo de Viabilidade - FIAGRO Araguaia - 4º Emissão_Sign-Off.pdf

Documento número #468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372
Hash do documento original (SHA256): ad54be19d6b34c7e11a87bc31fb01d6e50f96a0f49e1fca064508a1329df3415
Hash do PAdES (SHA256): 0e1ddff98f8c3b91e78256acf869b5701eef8ae7b2e1cf8d480daebaa713412c

Assinaturas

Paula de Castro Andrade
CPF: 106.402.027-56
Assinou em 01 nov 2023 às 21:33:14
Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 22 mai 2024

ARTUR CARNEIRO DA SILVA
CPF: 091.959.147-73
Assinou em 01 nov 2023 às 21:37:20
Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 22 nov 2025

Log

01 nov 2023, 21:25:35	Operador com email tiago.licariao@exes.com.br na Conta 448e37c6-e1b5-41d4-8cf7-7cf079380790 criou este documento número 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372. Data limite para assinatura do documento: 01 de dezembro de 2023 (21:24). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
01 nov 2023, 21:25:36	Operador com email tiago.licariao@exes.com.br na Conta 448e37c6-e1b5-41d4-8cf7-7cf079380790 adicionou à Lista de Assinatura: paula.andrade@exes.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Paula de Castro Andrade.
01 nov 2023, 21:25:36	Operador com email tiago.licariao@exes.com.br na Conta 448e37c6-e1b5-41d4-8cf7-7cf079380790 adicionou à Lista de Assinatura: artur@exes.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
01 nov 2023, 21:33:15	Paula de Castro Andrade assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 106.402.027-56. IP: 179.209.143.39. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.6169589 e longitude -46.6757828. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.648.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 01 de novembro de 2023. Versão v1.28.0.

01 nov 2023, 21:37:20	ARTUR CARNEIRO DA SILVA assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 091.959.147-73. IP: 179.113.68.184. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.068672 e longitude -47.2154112. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.648.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
01 nov 2023, 21:37:20	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372.

ICP Brasil

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://validador.clicksign.com e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 468da60b-5331-482d-9e54-10021f6de372, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

ANEXO V

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva conforme abaixo indicada ("Procuração"), o [[***OUTORGANTE***], [***NACIONALIDADE***], [***ESTADO CIVIL***], [***PROFISSÃO***], residente e domiciliado na cidade de [•], Estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº [•]] {*ou*} [***RAZÃO SOCIAL***], com sede na cidade [•], Estado de [•], na [•], inscrita no inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº [•], devidamente representada por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s)] ("Outorgante"), na qualidade de cotista do **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.951.911/0001-07 ("Fundo"), administrado pelo **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, representado nos termos do seu estatuto social, na qualidade de administradora do Fundo ("Administrador"), constitui o **BINARI SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.333.942/0001-73, com sede na Rua Fidêncio Ramos, 213, conjunto 311, Vila Olímpia, São Paulo/SP, como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para representar o Outorgante, enquanto cotista do Fundo, na assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), cujo objetivo será **DELIBERAR** pela ratificação das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo realizadas em 13 de abril de 2022, 28 de julho de 2022 e em 11 de julho de 2023 ("AGCs"), as quais, considerando o eminente conflito de interesse existente na aquisição de alguns ativos para compor a carteira do Fundo, desde que permitidas na Política de Investimento do Fundo, nos termos dispostos no item 12.4 do Regulamento do Fundo ("Regulamento") e no Artigo 34, inciso V da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), deliberaram sobre: i) a autorização para aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pela **EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 8º andar, cj. 84, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.960.567/0001-33 ("Gestora"), prestadora dos serviços de gestão da carteira do Fundo, ou por pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Administrador e/ou da Gestora, ou em que quaisquer sócios do Administrador e/ou da Gestora tenham participação societária, desde que identificadas como tal no formulário de referência do Administrador e/ou da Gestora, previamente à realização da transação ("Partes Ligadas") nos termos disposto no item 12.4.2 do Regulamento do Fundo, observados os critérios de

elegibilidade descritos abaixo, referentes aos seguintes tipos de fundos: i.1) fundos de investimento imobiliário ("FII"); i.2) fundos de investimento classificados como "renda fixa"; i.3) fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"); i.4) fundos de investimento em participações ("FIP") e; i.5) fundos de investimento multimercado ("FIM"); ii) a aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas do Administrador e/ou da Gestora, conforme o caso, bem como por suas Partes Ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, observados as disposições do regulamento do Fundo; da regulamentação aplicável e os critérios de elegibilidade elencados abaixo; e iii) a aquisição de valores mobiliários que possuem como contraparte fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Partes Ligadas, incluindo, mas sem limitação, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), Letras de Crédito Imobiliário ("LCI") e Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA"), observados os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I (em conjunto, "Situações Conflitadas").

A aprovação da deliberação acima mencionada terá validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável.

Nesse sentido, em relação ao acima disposto, o Outorgado deverá, em nome do Outorgante:

(····) votar **a favor da ratificação das AGC para aquisição ou venda** de Situações Conflitadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses.

(····) votar **contra a ratificação das AGC para a aquisição ou venda** de Situações Conflitadas, mesmo que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses.

(····) **abster-se de votar pela ratificação das AGC para aquisição ou venda** de Situações Conflitadas, mesmo que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses.

A outorga da presente Procuração (i) constitui uma faculdade do Outorgante; (ii) não é irrevogável ou irretratável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Situações Conflitadas; (iv) é dada sob a condição suspensiva do Outorgante tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia Geral.

Adicionalmente, o Outorgante reconhece que teve acesso, antes de outorgar a presente Procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto, no Regulamento do Fundo, no Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.

Esta procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Outorgante unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a referida procuração: (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do **IBS Advogados**, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conjunto 311, Vila Olímpia, São Paulo/SP, aos cuidados de Gustavo Rosetti ; ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para os seguintes endereços eletrônicos: mmn@ibsadv.com.br.

Esta Procuração é válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, observada a hipótese de revogação unilateral pelo Outorgante, nos termos acima mencionados.

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

[LOCAL], [DATA].

[*nome do Investidor PJ*]

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

{ou}

_____

[*nome do Investidor PF*]

ANEXO I

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, deverão ser observados os critérios abaixo listados.

i.1) a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Partes 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 Partes Ligadas;

i.3) a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Partes Ligadas, observados os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios 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 (FIP) administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Partes Ligadas, observados os Critérios de Elegibilidade;

i.5) a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento multimercado (FIM) administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Partes Ligadas, observados os Critérios de Elegibilidade;

ii) aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas do Administrador e/ou Gestor e/ou Partes Ligadas, nos termos do Art. 34 §2º 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 Partes Ligadas, incluindo, mas sem limitação, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Letras de Crédito do Agronegócio (LCA), observados os seguintes critérios de elegibilidade:

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.

ANEXO VI

MANUAL DE CONFLITO DE INTERESSES

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO PARA A POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM POTENCIAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 45.246.410/0001-55, representado nos termos do seu estatuto social ("Administrador"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 43.951.911/0001-07 ("Fundo") vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral de cotistas a ser realizada nos termos dos artigos 12.7 e 17.1, inciso (xi) do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potenciais situações de conflito de interesses, na forma dos artigos 18, XII, e 34, *caput*, e §2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), observado que, nos termos da resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), o Fundo deverá se adaptar à Resolução CVM 175 até 31 de dezembro de 2024, e que terá as características abaixo descritas ("Assembleia de Conflito de Interesses"):

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo ("Oferta"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos do artigo 17.6 do Regulamento.

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

Deliberar sobre a aprovação, sem a necessidade de aprovações específicas e posteriores em sede de assembleia geral de cotistas, da ratificação das matérias aprovadas no âmbito das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo realizadas em 13 de abril de 2022, 28 de julho de 2022 e em 11 de julho de 2023 ("AGCs"), as quais, considerando o eminente conflito de interesse existente na aquisição de alguns ativos para compor a carteira do Fundo, desde que permitidas na Política de Investimento do Fundo, nos termos dispostos no artigo 12.7 do Regulamento e no Artigo 34, inciso V da Instrução CVM 472, deliberaram sobre: i) a autorização para aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pela **EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 8º andar, cj. 84, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 31.960.567/0001-33 ("Gestora"), prestadora dos serviços de gestão da carteira do Fundo, ou por pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Administrador e/ou da Gestora, ou em que

quaisquer sócios do Administrador e/ou da Gestora tenham participação societária, desde que identificadas como tal no formulário de referência do Administrador e/ou da Gestora, previamente à realização da transação ("Partes Ligadas"), observados os critérios de elegibilidade descritos abaixo, referentes aos seguintes tipos de fundos: i.1) fundos de investimento imobiliário ("FII"); i.2) fundos de investimento classificados como "renda fixa"; i.3) fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"); i.4) fundos de investimento em participações ("FIP") e; i.5) fundos de investimento multimercado ("FIM"); ii) a aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas do Administrador e/ou da Gestora, conforme o caso, bem como por suas Partes Ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, observados as disposições do regulamento do Fundo; da regulamentação aplicável e os critérios de elegibilidade elencados abaixo; e iii) a aquisição de valores mobiliários que possuem como contraparte fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Partes Ligadas, incluindo, mas sem limitação, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), Letras de Crédito Imobiliário ("LCI") e Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA"), observados os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I (em conjunto, "Situações Conflitadas").

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DOS RISCOS DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES", NA PÁGINA 23 DO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO.

Ressaltamos que as aquisições acima descritas podem ou poderão, conforme o caso, ser consideradas operações com partes relacionadas ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor e, portanto, podem ou poderão, conforme o caso, ser consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, a concretização de referidas aquisições depende ou dependerá, conforme o caso, da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, se o Fundo possuir mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, se o Fundo possuir até 100 (cem) cotistas.

Nesse sentido, a aquisição, pelo Fundo, conforme o caso, de ativos que se enquadrem nos critérios acima depende ou dependerá, conforme o caso, de aprovação prévia da Assembleia de Conflito de Interesses. Dessa forma, caso a aquisição de ativos que se enquadrem nos critérios acima sem a necessidade de novas aprovações em sede de assembleia geral de cotistas não seja aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses, os recursos integralizados pelos investidores no âmbito da oferta não poderão ser utilizados para a aquisição de ativos em situação de conflito de interesse que não tenha sido aprovada pela Assembleia de Conflito de Interesses.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Conforme disposto nos artigos 17.9 e 17.9.1. do Regulamento, somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, conforme previsto no artigo 17.12 do Regulamento, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: **(i)** o Administrador ou o Gestor; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(vi)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Quóruns de instalação e deliberação

De acordo com o artigo 17.7.1., do Regulamento, a Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de qualquer número de cotistas. Ainda, de acordo com o parágrafo 1º e incisos do artigo 20 da Instrução CVM 472, a aprovação da matéria indicada acima dependerá do voto afirmativo da maioria dos cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses, desde que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Como participar da Assembleia de Conflito de Interesses

As deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio (i) de correio eletrônico (*e-mail*); e (ii) de outra plataforma de voto eletrônico, a ser acessada e utilizada conforme as instruções previstas no Edital de Convocação.

Participação por Procuração

Nos termos do artigo 17.9.1. do Regulamento, para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, os cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos por meio de procuração específica, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a cada uma das matérias da ordem do dia.

A outorga de procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta e os procedimentos a serem

indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.

A outorga de poderes específicos via procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo cotista, (i) até o dia anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do IBS Advogados, no endereço na Rua Fidêncio Ramos, 213, conjunto 311, Vila Olímpia, São Paulo/SP, aos cuidados de Gustavo Rosetti; (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o mmn@ibsadv.com.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Conflito de Interesses.

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

A outorga da procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória; (ii) não é irrevogável ou irretratável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a cada uma das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses; (iv) é dada sob a condição suspensiva de o investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses; (v) será outorgada pelos cotistas que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não poderá se dar para todo o período de duração do Fundo, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de cotistas ou patrimônio líquido haveria a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

Em que pese a disponibilização do modelo de procuração acima descrito, o Administrador e o Gestor incentivam a participação dos cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse para deliberar sobre todas as matérias da ordem do dia, tendo em vista que são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia pela maioria dos cotistas presentes à Assembleia de Conflito de Interesses específica, que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Esclarecimentos Adicionais

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

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

BANCO GENIAL S.A
Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-906

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia de Conflito de Interesses estarão à disposição dos cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

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 os documentos da assembleia).

Fundos.Net:
http://www.cvm.gov.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", 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, localizar os documentos da assembleia).

ANEXO I

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, deverão ser observados os critérios abaixo listados.

i.1) a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Partes 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 Partes Ligadas;

i.3) a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Partes Ligadas, observados os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios 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 (FIP) administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Partes Ligadas, observados os Critérios de Elegibilidade;

i.5) a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento multimercado (FIM) administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora e/ou Partes Ligadas, observados os Critérios de Elegibilidade;

ii) aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas do Administrador e/ou Gestor e/ou Partes Ligadas, nos termos do Art. 34 §2º 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 Partes Ligadas, incluindo, mas sem limitação, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Certificados de Recebíveis do

Agronegócio (CRA), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Letras de Crédito do Agronegócio (LCA), observados os seguintes critérios de elegibilidade:

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.

ANEXO VII

INFORME ANUAL ATUALIZADO

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO - IMOBILIÁRIO	**CNPJ do Fundo:**	43.951.911/0001-07
Data de Funcionamento:	12/04/2022	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRAGRXCTF001	**Quantidade de cotas emitidas:**	9.561.190,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Títulos e Valores Mobiliários **Segmento de Atuação:** Outros **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MBO	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA e CETIP
Nome do Administrador:	BANCO GENIAL S.A.	**CNPJ do Administrador:**	45.246.410/0001-55
Endereço:	PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 907- BOTAFOGO- RIO DE JANEIRO- RJ- 22.250.040	**Telefones:**	113206-8000 213923-3000
Site:	WWW.BANCOGENIAL.COM	**E-mail:**	MIDDLEADM@GENIAL.COM.VC
Competência:	11/2023		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.	31..96.0.5/67/0-00	RUA FUNCHAL, 411 ANDAR 8 CONJ84 - VILA OLIMPIA	(11) 7180-7378
1.2	Custodiante: BANCO GENIAL S.A	45..24.6.4/10/0-00	PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 907, BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO / RJ	213923-3000
1.3	Auditor Independente: Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes	49.928.567/0002-00	Rua São Bento, 18, 15° andar, Rio de Janeiro, Rj, Brasil	(21)3981 0500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: ORAMA DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS AS	13..29.3.2/25/0-00	RUA LOPES QUINTAS, 00177 JARDIM BOTANICO	(21) 2717-3253
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			

2. Investimentos FII

2.1 **Descrição dos negócios realizados no período**

Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
CRA022003UX	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	4.020.297,74	Aporte de cotistas
CRA022009KI	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	4.024.298,51	Aporte de cotistas
CRA02200CT5	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	3.527.973,51	Aporte de cotistas
CRA02300E1L	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	9.500.000,00	Aporte de cotistas
CRA02300BQD	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	3.000.000,00	Aporte de cotistas

	CRA02300DQH	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	5.000.000,00	Aporte de cotistas
	CRA02300A16	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	6.000.000,00	Aporte de cotistas
	CRA02200CT5	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	2.999.605,27	Aporte de cotistas
	CRA022009KI	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	4.500.196,51	Aporte de cotistas
	CRA022003UX	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	52.127,05	Aporte de cotistas
	HIAG11	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de Debenture conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	4.012.864,38	Aporte de cotistas
	CRA021002YC	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	35.128,42	Aporte de cotistas
	CRA022009KH	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	5.009.716,13	Aporte de cotistas
	CRA022009KJ	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	2.184.357,91	Aporte de cotistas
	CRA022003UX	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	10.500.300,43	Aporte de cotistas
	CRA02200813	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	1.450.000,00	Aporte de cotistas
	CRA02200799	Aquisição de ativos imobiliários através da aquisição de CRA conforme previsto na Política de Investimento do Fundo.	15.000.000,00	Aporte de cotistas

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

Devemos atuar nos diversos seguimentos do mercado agro, atuando nas principais regiões produtoras do Brasil, com um incremento de aproximadamente R$300MM no portfólio de ativos. Dentre os nossos investimentos haverá destaque para produtores rurais, pois neste seguimento do agro é possível obter garantias reais e boa remuneração. No entanto, buscaremos boas oportunidades nos mais diversos seguimentos do ecossistema do agronegócio, dentre eles podemos citar usinas de açúcar e etanol, revendas, produtoras de sementes, cooperativas, etc.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

O fundo obteve resultado patrimonial no exercício de aproximadamente R$ 7M, impactado principalmente pelo rendimento auferido com investimento em Certificados de Recebíveis de Agronegócio. O total da distribuição no exercício foi de R$ 6M, considerando seu resultado caixa.

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

O Brasil atingiu uma produção recorde na safra 22/23. A colheita totalizou 154,60 mi de toneladas, um acréscimo de 23,1% em comparação à safra passada, já quanto a área plantada houve um aumento de 6,2%, alcançando 44,07 mi de hectares. O preço do grão caiu cerca de 30% nesta última safra e muitos produtores optaram por esperar para vender a soja. Este movimento gerou impacto no capital de giro de outras empresas atuantes na cadeia de fornecimento. No setor de açúcar e álcool, vimos as usinas voltando o mix para o mercado de açúcar. O preço do açúcar atingiu recordes históricos, em função de problemas na produção da commodity na Ásia.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

Por gestão de riscos climáticos principalmente, distribuímos nossos ativos nas principais regiões produtoras, sem exposição concentrada em nem uma região em específico, com isso temos um bom balanço nas áreas produtivas, sem riscos concentrados. O aumento do patrimônio do fundo, nos permitiu aumentar a diversificação dentre os produtores, o que reflete positivamente no balanço de riscos do portfólio. No periodo seguinte, esperamos que a diversificação aumente ainda mais, dada a projeção de novas captações. Na safra 23/24 a atenção se concentra no efeito do El Niño, em especial na região do MATOPIBA, onde pode haver uma menor incidência de chuvas impactando a produção. No entanto, segundo estimativas da CONAB, a produção esperada para a atual safra brasileira seria próxima a registrada na última safra, que bateu o recorde histórico. O acompanhamento que fazemos junto aos produtores rurais que financiamos, mostra que estão conseguindo preservar suas margens, uma vez que a queda dos preços dos grãos foi acompanhada pela queda do preço dos insumos. Para o próximo período continuaremos a aumentar a diversificação nas culturas investidas e nos respectivos elos do setor produtivo, de forma a adicionar a diversificação setorial a diversificação regional já mencionada.

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

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R$)		
CRA021002YC	3.114.182,16	SIM	0,00%
CRA021000SB	1.918.277,10	SIM	0,00%
CRA022006BV	4.277.886,81	SIM	0,00%
CRA022006BW	5.387.866,25	SIM	0,00%
CRA02200799	9.773.698,86	SIM	0,00%

	CRA02200813	1.052.800,08	SIM	0,00%
	CRA022009KH	4.354.703,47	SIM	0,00%
	CRA022009KJ	1.919.516,66	SIM	0,00%
	CRA021002YC	26.018,23	SIM	0,00%
	CRA022009KI	4.327.422,93	SIM	0,00%
	CRA02300A16	6.038.268,94	SIM	0,00%
	CRA02300DQH	5.024.454,17	SIM	0,00%
	CRA02300BQD	3.008.954,04	SIM	0,00%
	CRA02300E1L	9.515.462,46	SIM	0,00%
	CRA022003UX	4.020.297,74	SIM	0,00%
	CRA02200CT5	3.527.973,60	SIM	0,00%
	CRA022009KI	3.882.837,98	SIM	0,00%

6.1	**Critérios utilizados na referida avaliação**
	Os investimentos em CRAs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 516/11.
7.	**Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
8.	**Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
9.	**Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:**
	Não se aplica

10. Assembleia Geral

10.1	**Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**
	Praia de Botafogo, 228, sala 907-parte, Botafogo, CEP 22.250-906, Rio de Janeiro/RJ https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect
10.2	**Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**
	(i) email: assembleia@genial.com.vc; telefones: (11) 2137-8888, (21) 2169-9999 para esclarecimentos julgados necessários. (ii)A manifestação de voto e, conforme o caso, a via original ou cópia reprográfica do instrumento de mandato, devidamente autenticada, ou pedidos de esclarecimentos deverá(ão) ser encaminhado(s) por escrito à Administradora no seguinte endereço aos cuidados do Sr. Rodrigo Godoy, com endereço na PR DO BOTAFOGO. 228, SALA 907 - RIO DE JANEIRO -RJ; CEP: 22.250-040, ou por meio do e-mail: assembleia@genial.com.vc
10.3	**Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**
	i) A identificação dos cotistas é realizada mediante a apresentação de documentos comprobatórios, nos casos de voto presencial ou a distância. ii) Conforme o Regulamento do Fundo, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, cuja resposta deverá ser enviada pelos Cotistas ao Administrador no prazo máximo de 30 (trinta) ou 15 (quinze) dias, conforme se trate de Assembleia Geral ordinária ou extraordinária, respectivamente, observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos no Regulamento. O comunicado de consulta formal enviado pelo Administrador informará o prazo em que será divulgada a apuração dos votos, nos termos do art. 41 da Instrução CVM 472 iii) Para a participação à distância, os cotistas enviarão o voto, juntamente com os documentos comprobatórios, no endereço eletrônico indicado na Convocação, dentro do prazo limite estabelecido. Poderão, também, conforme o caso, proferir o voto em sistema eletrônico de assembleia virtual disponibilizado pelo Administrador. Todos os procedimentos, regras e prazos estarão dispostos no Edital de Convocação.
10.3	**Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**
	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 regulamento do fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro.

11. Remuneração do Administrador

11.1	**Política de remuneração definida em regulamento:**
	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 subsquente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo. 15.2.1.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. 15.3. 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. 15.4. 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.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
560.021,40	0,58%	0,58%

12. Governança

12.1	**Representante(s) de cotistas**
	Não possui informação apresentada.

èxes
conexões que aceleram investimentos

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	RODRIGO DE GODOY	**Idade:**	50
Profissão:	Diretor	**CPF:**	006.651.417-77
E-mail:	atendimentocvm@genial.com.vc	**Formação acadêmica:**	Administrador
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	23/01/2019

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
J.P. Morgan	2010/2016	Diretor	Instituição financeira
BANCO GENIAL S.A.	2016/Atual	Diretor	Instituição financeira

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

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

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

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	7.675,00	3.127.283,00	32,71%	80,32%	19,68%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%	1,00	1.278.409,00	13,37%	0,00%	100,00%
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	5.155.498,00	53,92%	0,00%	100,00%

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

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

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

A Política de Divulgação de Fato Relevante do Administrador estabelece diretrizes e procedimentos a serem por ele observados quando da divulgação de fato relevante. Vale destacar que a divulgação de fato relevante deve ocorrer imediatamente após a ciência, pelo Administrador, do fato que o motivou. No mesmo sentido, a divulgação dos fatos relevantes deverá ocorrer de modo a garantir aos cotistas e aos demais investidores o acesso às informações completas e tempestivas, assegurando a igualdade e a transparência da transmissão dessa informação a todos os interessados, sem privilegiar alguns em detrimento de outros. A divulgação dos fatos relevantes se dará por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página CVM, da página do Administrador na rede mundial de computadores, e, da entidade administradora de mercado organizado onde as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação, quando for o caso, sem prejuízo de outro meio que o Administrador entenda necessário.

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

A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/182

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/182

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

O Administrador possui equipes direcionadas para assegurar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.

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

As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

Anexos
5. Fatores de Risco

AGRX11

Nota

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

éxes

conexões que aceleram investimentos



PROSPECTO DEFINITIVO DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO

éxes

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

GMR Publicidade
www.gmreditoracao.com.br

AGRX11