

FATO RELEVANTE

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

CNPJ nº 55.044.477/0001-72
Código de Negociação B3: NEXG11

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 22.610.500/0001-88, representada na forma de seus atos constitutivos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020 ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora do **NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 55.044.477/0001-72 ("**Fundo**"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472**") c/c da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, que, nesta data, foi celebrado o "*Instrumento Particular do Administrador do Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Fiagro Imobiliário*" datado de 26 de agosto de 2024 ("**Ato de Aprovação**", "**Oferta**" e "**2ª Emissão**", respectivamente).

Ainda, a Administradora informa aos Cotistas e ao mercado em geral que, nos termos da Cláusula 7.1 do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), será assegurado aos Cotistas que forem detentores de cotas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Data-Base**" e "**Anúncio de Início**", respectivamente) o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas (conforme abaixo definindo) da 2ª Emissão.

As principais características da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do Fundo, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de distribuição, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**") estão descritas abaixo:

- (i) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta consistirá na distribuição pública primária de, inicialmente, até 1.007.253 (um milhão e sete mil e duzentos e cinquenta e três) ("**Novas Cotas**"), no Brasil, sob a coordenação da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), e sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta poderá contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas ou não junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa & Balcão ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores, de acordo com a Resolução CVM 160 e com os demais normativos vigentes aplicáveis.
- (ii) **Público-alvo.** A Oferta é destinada a investidores em geral que se enquadrem no público-alvo do Fundo ("**Investidores**"). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor.
- (iii) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas.** As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu

Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. A Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo, será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

- (iv) **Preço por Cota.** O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da 2ª Emissão, será equivalente a R\$ 99,28 (noventa e nove reais e vinte e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o qual foi fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 30 de julho 2024, no valor de R\$ 96,20 (noventa e seis reais e vinte centavos), e nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do item 7.1.2, (i), (a) e (b), do Regulamento ("**Preço Por Cota**").
- (v) **Taxa de Distribuição Primária.** Ainda, será devida taxa no valor de R\$ 2,72 (dois reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota, equivalente a 2,74% (dois por cento e setenta e quatro centésimos por cento) do Preço por Cota a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço por Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, sendo certo que, caso a Taxa de Distribuição Primária seja **(i)** insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pela Gestora, com exceção da comissão de estruturação e distribuição da Oferta, que deverá ser necessariamente arcada com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, ou **(ii)** superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo. O Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas ligadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.
- (vi) **Montante Total da Oferta.** O montante da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 100.000.077,84 (cem milhões e setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos), considerando o Preço por Cota, e de, inicialmente, até R\$ 102.739.806,00 (cento e dois milhões e setecentos e trinta e nove mil e oitocentos e seis reais), considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Total da Oferta**"), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- (vii) **Quantidade de novas Cotas.** A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, até 1.007.253 (um milhão e sete mil reais e duzentos e cinquenta e três) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- (viii) **Lote Adicional.** Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.
- (ix) **Montante Mínimo da Oferta.** O montante mínimo da Oferta será de R\$ 10.000.077,28 (dez milhões e setenta e sete reais e vinte e oito centavos), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 10.274.052,00 (dez milhões e duzentos e setenta e quatro mil e cinquenta e dois reais), considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária, correspondentes a 100.726 (cem mil e setecentos e vinte e seis) Novas Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**").

- (x) **Distribuição Parcial.** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("**Distribuição Parcial**"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
- (xi) **Direito de Preferência.** Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Direito de Preferência**"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 539,83599967843% ("**Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas**"). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"), observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(b)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, de acordo com o estabelecido nos documentos da Oferta.
- (xii) **Investimento Mínimo por Investidor.** A quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no âmbito da Oferta será de 100 (cem) Novas Cotas, correspondente a R\$ 9.928,00 (nove mil e novecentos e vinte e oito reais), considerando o Preço por Cota, e R\$ 10.200,00 (dez mil e duzentos reais), considerando o Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, por investidor ("**Investimento Mínimo**"). O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos cotistas quando do exercício do Direito de Preferência.
- (xiii) **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, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**").
- (xiv) **Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 2ª Emissão.** As Novas Cotas serão subscritas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), do documento de aceitação da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação da Oferta ou do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, pelo Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
- (xv) **Demais Termos e Condições.** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

OS TERMOS DA OFERTA APROVADOS NO ATO DE APROVAÇÃO, CONFORME DIVULGADOS POR ESTE FATO RELEVANTE, ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

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

Este Fato Relevante, bem como os demais comunicados e documentos referentes à Oferta e suas características, foram disponibilizados para consulta no sistema Fundos.Net, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.vortex.com.br).

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 26 de agosto de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora do

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