PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO EXES TERRAS FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 54.635.202/0001-39

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em 08 de abril de 2024, sob o nº 0324065
Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa **– Segmento de Atuação:** Multicategoria
Registro da Oferta na CVM sob o n° CVM/SRE/AUT/FAI/PRI/2024/008, de 03 de junho de 2024
Código de Negociação na B3: 5590424FII

Administradora
BANCO DAYCOVAL S.A.
CNPJ/MF nº 62.232.889/0001-90
Avenida Paulista, nº 1.793, 21º andar, Bela Vista, CEP 01311-200
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Gestora
EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.
CNPJ/MF nº 31.960.567/0001-33
Rua Funchal, nº 411, 8º andar, conjunto 84, CEP 04551-060
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

No montante de até
R$100.000.000,00
(cem milhões de reais)

O **EXES TERRAS FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), do Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM n° 175/22"), da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 39/21"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 54.635.202/0001-39 ("Fundo"), representado por seu administrador, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 21º andar, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 ("Administradora"). A carteira do Fundo é gerida pela **EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.960.567/0001-33, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Funchal, nº 411, 8º andar, conjunto 84, CEP 04551-060, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"). O Fundo é constituído com classe única de cotas ("Classe" e "Cotas", respectivamente), de modo que todas as referências às Cotas do Fundo serão entendidas como referências às Cotas da Classe, e todas as referências ao Fundo serão entendidas como referências à Classe de Cotas. A Oferta (conforme abaixo definida) será realizada no Brasil, sob a coordenação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, conforme qualificado acima ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM n° 160/22 (conforme qualificada abaixo) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Daycoval D32 Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 04 de abril de 2024 ("Instrumento de Constituição"), o qual aprovou o regulamento do Fundo ("Regulamento"), alterado em 20 de maio de 2024, através do "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Daycoval D32 Fundo de Investimento Imobiliário*", no qual também foi aprovada a primeira emissão do Fundo ("Ato de Aprovação da Oferta"), em 28 de maio de 2024, através do *"Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Exes Terras Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada"* e em 29 de julho de 2024, através do *"Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Exes Terras Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada*

O Fundo foi registrado na CVM em 08 de abril de 2024 sob o nº 0324065. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código de Administração e Gestão de Recursos", conforme alterado de tempos em tempos ("Código ANBIMA").

O Fundo está realizando uma oferta pública inicial de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160/22"), de até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas ("Oferta"), perfazendo o montante total de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"). As Cotas são de série única, nominativas, escriturais e todas com valor unitário de R$10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão"), que será acrescido da taxa de distribuição primária, correspondente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão, ou seja, R$ 0,05 (cinco centavos de real) por Cota efetivamente integralizada, destinada ao pagamento do custos de distribuição primária das Cotas ("Taxa de Distribuição Primária"), totalizando o preço de integralização de R$10,05 (dez reais e cinco centavos) por Cota ("Preço de Integralização").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução da CVM nº 160/22, desde que subscritas e integralizadas 100.000 (cem mil) Cotas, correspondente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). Não será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional ou suplementar, conforme facultado pelos artigos 50 e 51 da Resolução CVM n° 160/22. Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, podendo um único Investidor subscrever a totalidade das Cotas do Fundo.

As novas cotas objeto da Oferta serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Balcão B3", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor. O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, conforme acima qualificado, na qualidade de instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo ("Escriturador") será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

Este prospecto ("Prospecto") contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém, não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua Política de Investimento e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente à Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "Identificação das Pessoas Envolvidas" (página 78) deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.
O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.
ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.
O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "*FATORES DE RISCO*", PREVISTOS NA PÁGINA 28 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO.
O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.
REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA CONCEDIDO EM 03 DE JUNHO DE 2024. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER	GESTORA	ASSESSOR LEGAL
BancoDaycoval	éxes	BCA ADVOGADOS

A data deste Prospecto é 29 de junho de 2024.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE, DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O ADMINISTRADOR PODE RECEBER REMUNERAÇÃO PELA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM QUE O FUNDO APLICA, A QUAL PODE SER DIFERENCIADA EM FUNÇÃO DOS DIVERSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO RECEBENDO APLICAÇÕES.

O GESTOR (E/OU O ADMINISTRADOR) 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 ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES DIREITO DE VOTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AOS OBJETIVOS E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO, AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

ÍNDICE

2. DEFINIÇÕES 7
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 18
2.1. Breve descrição da Oferta 19
2.2. Apresentação de classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento 19
2.3 Identificação do Público-Alvo 20
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 20
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 20
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 20
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas 21
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 23
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 24
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 26
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 26
4. FATORES DE RISCO 28
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 29
5. CRONOGRAMA 44
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando: 45
5.1.1 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 45
5.1.2. 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, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral 46
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 48
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 49
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 49
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) 49
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação. 49

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....51
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....52
7.2. Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....52
7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts.70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....52
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....56
8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida.....57
8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....57
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....57
8.4. Regime de Distribuição.....58
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa..
.....58
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....58
8.7. Formador de mercado.....58
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável.....58
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....58
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....60
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.....61
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....63
Section 1.03 10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....64
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....66
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....67
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.....70
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....72
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) Denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.....73
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....75
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso.....76

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 76
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 78
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da gestora 79
14.2. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos, etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 79
14.3. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 79
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM 79
14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado 80
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto 80
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 82
15.1 Tributação 83
ANEXOS 88
Anexo I – Ato de Aprovação da Oferta 90
Anexo II – Regulamento do Fundo 139
Anexo III – Estudo de Viabilidade 190

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

DEFINIÇÕES

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

"Acordo Operacional":	O *"Acordo Operacional entre Prestadores de Serviços Essenciais"* celebrado entre a Administradora e a Gestora em 20 de maio de 2024 para estabelecer os termos e condições aplicáveis à prestação de serviços para o Fundo.
"Administradora":	**BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 21º andar, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90 e devidamente habilitada a atuar como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019.
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Anexo":	Anexo descritivo da Classe, o qual é parte integrante do Regulamento.
"Anúncio de Encerramento":	Anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do Anexo M da Resolução CVM n° 160/22 (conforme definido abaixo), a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM n° 160/22.
"Anúncio de Início":	Anúncio de início de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM nº 160/22, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora e da Gestora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM n° 160/22.
"Assembleia" ou "Assembleia Geral de Cotistas":	A assembleia geral ou especial de Cotistas, conforme aplicável, ordinária ou extraordinária.
"Ativos Alvo Imóveis":	São imóveis rurais (incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991 e/ou por meio de contratos de *sale and leaseback*), em todo território nacional, destinados à produção agropecuária em geral.

"Ativos de Liquidez":	As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Financeiros, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução nº 175/22; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.
"Ativos do Fundo":	São os Ativos Financeiros e os Ativos Alvo Imóveis que compõem a carteira do Fundo, conjuntamente.
"Ativos Financeiros":	São, quando referidos em conjunto: (i) certificados de recebíveis do agronegócio ("CRA"); (ii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; (iii) letras de crédito do agronegócio ("LCA"); (iv) letras de crédito imobiliário ("LCI") relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; (v) letras imobiliárias garantidas ("LIG") relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (vi) letras hipotecárias ("LH") relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (vii) cotas de outros fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais ("FIAGRO"); (viii) cotas de FII, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; (ix) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO, desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (x) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; (xi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos,

	certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM que integrem a cadeia produtiva do agronegócio, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fiagro; e (xii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIAGRO;
"Ato de Aprovação da Oferta":	É o "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Daycoval D32 Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 20 de maio de 2024.
"Auditor Independente":	A sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente, devidamente registrada perante a CVM, contratada pelo Fundo para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
"BACEN":	O Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição":	O boletim de subscrição de Cotas firmado por cada investidor quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado.
"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01010-901.
"Capital Autorizado":	O capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pela Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem considerar o volume captado com a primeira emissão de Cotas.
"Capital Comprometido":	Os valores objeto dos respectivos Boletins de Subscrição e os valores a que os Cotistas estejam obrigados a integralizar, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, conforme informados pela Gestora à Administradora.
"Capital Integralizado":	Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.

"Classe":	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única da Cotas, todas as referências à Classe serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
"CNPJ/MF":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA":	Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme alterado de tempos em tempos.
"Código Civil Brasileiro":	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Compromisso de Investimento":	O "*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas*" assinado pelo Fundo, representado pela Administradora, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada investidor do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas de capital para tanto por parte da Administradora, conforme orientações da Gestora.
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão da Classe Única Exes Terras Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada e Outras Avenças*", celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder em 27 de maio de 2024.
"Coordenador Líder":	O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado.
"Cotas":	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
"Cotistas":	Os titulares de Cotas de emissão do Fundo.
"Custodiante":	O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data da 1ª Integralização de Cotas" ou "Data de Início do Fundo":	A data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo.
"Derivativos":	Significa operações com derivativos que podem vir a ser celebradas pelo Fundo exclusivamente para proteção contra as taxas de atualização e/ou correção aplicáveis às obrigações do Fundo, e sua variação, decorrentes das

	posições detidas à vista, até o limite dessas, nos termos da política de investimento em derivativos.
"Demais Prestadores de Serviços":	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos do Regulamento.
"Dia(s) Útil(eis)":	Qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.
"Distribuição de Rendimentos":	É a distribuição de rendimentos do Fundo, realizada na forma e nos termos do Capítulo 1 do Anexo ao Regulamento.
"Distribuição Parcial":	Será admitida a distribuição parcial de Cotas da Primeira Emissão, desde que subscritas e integralizadas no mínimo 100.000 (cem mil) Cotas, perfazendo o montante de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM n° 160/22.
"Emissão" ou "1ª Emissão":	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
"Escriturador de Cotas" ou "Escriturador":	O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado.
"Estudo de Viabilidade":	O estudo de viabilidade elaborado pela Gestora para fins do Anexo C, da Resolução CVM n° 160/22.
"Fundo":	O **EXES TERRAS FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**.
"Gestora":	**EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 8º andar, conj. 84, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.960.567/0001-33, devidamente habilitada a atuar como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019, ou a sua sucessora a qualquer título.
"IGP-M" ou "IGPM/FGV":	O Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Instituições Participantes da Oferta":	O Coordenador Líder e o(s) Participante(s) Contratado(s) em conjunto.
"Investidores Autorizados":	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM n° 30/21.
"Instrução CVM nº 516/11":	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
"Instrumento de Constituição":	O "*Instrumento Particular de Constituição do Daycoval D32 Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 04 de abril de 2024, o qual aprovou a constituição do Fundo.
"Investidores Qualificados" ou "Investidores":	São considerados Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM n° 30/21: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de Investidor qualificado mediante termo próprio; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores qualificados.
"Lâmina da Oferta":	Documento que tem por objetivo resumir as principais características deste Prospecto.
"Laudo de Avaliação":	Laudo de avaliação judicial ou elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas no Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM n° 175/22.
"Lei nº 6.404/76":	A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.
"Lei nº 8.668/93":	A Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

"Lei nº 9.779/99":	A Lei Federal 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que alterou a legislação do Imposto de Renda, relativamente à tributação dos FII, dentre outras disposições.
"Lei nº 11.033/04":	A Lei Federal nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, que alterou a tributação do mercado financeiro e de capitais, dentre outras disposições.
"Mercado Secundário":	Qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3.
"Montante Mínimo da Oferta":	O montante mínimo de 100.000 (cem mil) Cotas, equivalente a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária.
"Montante Total da Oferta":	O montante de 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, totalizando o montante de R$100.000.000,00 (dez milhões de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária, podendo ser diminuído em razão da Distribuição Parcial.
"Oferta":	Oferta Pública de Distribuição das Cotas da Primeira Emissão da Classe Única do Fundo.
"Participante Contratado":	As instituições habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro que aderirem à Oferta por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado com o Coordenador Líder.
"Patrimônio Líquido":	É a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
"Período de Distribuição":	O período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Regulamento.
"Pessoa(s) Ligada(s)":	Consideram-se pessoas ligadas: **(i)** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, de seus administradores e acionistas; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora, 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.
"Política de Investimento":	A Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o item 3 do Anexo ao Regulamento.
"Prazo de Duração":	O Fundo terá prazo de duração indeterminado, conforme previsto no Regulamento.
"Preço de Emissão":	O preço de cada Cotas do Fundo objeto da Primeira Emissão, de R$10,00 (dez reais).
"Preço de Integralização":	Significa o preço de integralização por Cota a ser integralizado por cada Investidor, equivalente a soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R$ 10,05 (dez reais e cinco centavos).
"Prestadores de Serviços Essenciais"	A Administradora e a Gestora do Fundo, quando referidas em conjunto.
"Prospecto":	O presente Prospecto do Fundo.
"Público-Alvo":	O Fundo é destinado exclusivamente aos Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM n° 30/21.
"Regulamento":	É a versão vigente do regulamento do Fundo, aprovada por meio do *"Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Exes Terras Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada"*, celebrado em 29 de julho de 2024.
"Representante(s) dos Cotistas":	Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM n° 175/22.
"Resolução CMN nº 4.373/14":	É a Resolução Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais, dentre outras disposições.
"Resolução CVM n° 11/20":	É a Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.

"Resolução CVM n° 30/21":	É a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM nº 39/21":	É a Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021.
"Resolução CVM n° 160/22":	É a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
"Resolução CVM n° 175/22":	É a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
"SELIC":	Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
"Taxa de Administração":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 9.1 do Anexo ao Regulamento.
"Taxa de Distribuição Primária":	Na integralização das Cotas da 1ª Emissão, os investidores pagarão, adicionalmente ao Preço de Emissão, uma taxa de distribuição primária, por Cota efetivamente integralizada, correspondente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão, ou seja, R$ 0,05 (cinco centavos de real) por Cota efetivamente integralizada, destinada ao pagamento dos custos de distribuição primária das Cotas, incluindo, sem limitação, as comissões devidas a distribuidores, os custos de assessoria jurídica, marketing, entre outros, diretamente relacionados à distribuição em questão e a taxa de registro da Oferta na CVM ("Taxa de Distribuição Primária"). A Taxa de Distribuição Primária não integra o Preço de Emissão e, portanto, de integralização das Cotas, e será destinada para o pagamento ou o reembolso das despesas incorridas na oferta de Cotas do Fundo. Eventuais custos não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão encargos do Fundo. Eventual valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária pelos investidores, apurado após o pagamento ou o reembolso de todas as despesas da Oferta, será revertido em benefício do Fundo.
"Taxa de Gestão":	Remuneração devida nos termos do item 9.2 do Anexo ao Regulamento.
"Taxa de Performance":	Remuneração devida nos termos do item 9.3 do Anexo ao Regulamento.
"Termo de Adesão":	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Investidor quando da subscrição das Cotas.

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista n° 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Coordenador Líder") e concomitantemente administradora do Fundo ("Administradora"), de acordo com a Resolução CVM n° 160/22 e a Resolução CVM n° 175/22, nos termos e condições do regulamento do Fundo, constituído em 04 de abril de 2024, por meio do *"Instrumento Particular de Constituição do Daycoval D32 Fundo de Investimento Imobiliário"* ("Instrumento de Constituição" e "Fundo", respectivamente), que aprovou o regulamento do Fundo, conforme alterado em 20 de maio de 2024 pelo *"Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Daycoval D32 Fundo de Investimento Imobiliário",* no qual também foi aprovada a primeira emissão do Fundo ("Ato de Aprovação da Oferta"), em 28 de maio de 2024 pelo *"Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Exes Terras Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada"* e em 29 de julho de 2024 pelo *"Instrumento Particular de Terceiro Alteração do Regulamento do Exes Terras Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada"* que aprovou a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento").

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "b", da Resolução CVM n° 160/22 ("Oferta").

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

O Fundo é constituído com classe única de Cotas ("Classe"), sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

A Classe se enquadra na categoria de Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro, Imobiliário, conforme a Lei nº 8.668/93, a Resolução CVM nº 39/21 e o Anexo Normativo III da Resolução CVM n° 175/22, tem prazo de duração indeterminado e é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva Classe ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos do Capítulo 1 do Anexo descritivo da Classe, o qual é parte integrante do Regulamento ("Anexo").

As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de Cotas previstas no Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; (b) os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; (c) as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica o disposto acima quando: (a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (e) acima; ou (b) houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em

permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora. Também não se aplicará quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404/76.

2.3 Identificação do Público-Alvo

A Oferta será destinada a Investidores que atendam às características de Investidor Qualificado, assim definido nos termos do artigo 12 da Resolução CVM n° 30/21.

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

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As novas cotas objeto da Oferta serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Balcão B3", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor. O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, conforme acima qualificado, na qualidade de instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo ("Escriturador") será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

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

O valor nominal unitário de cada Cota da Primeira Emissão é de R$10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão").

Na presente Oferta, O Preço de Emissão será acrescido da Taxa de Distribuição, totalizando o valor de subscrição de R$ 10,05 (dez reais e cinco centavos) por Cota integralizada ("Preço de Integralização").

1.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da oferta é de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão ("Montante Total da Oferta"), sendo admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução da CVM nº 160/22, desde que subscritas e integralizadas 100.000 (cem mil) Cotas, correspondente a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem contemplar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta").

Não será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional ou suplementar, conforme facultado pelos artigos 50 e 51 da Resolução CVM n° 160/22

A manutenção da Oferta está condicionada ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i).

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas

A quantidade de Cotas da Oferta será de 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, a serem subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão, devendo alcançar o Montante Mínimo da Oferta, a serem integralizadas à vista ou por meio de Chamadas de Capital, conforme previsto no Regulamento e nos termos do Boletim de Subscrição e do Compromisso de Investimento, conforme o caso.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

A classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação preponderante do seu patrimônio líquido em Ativos Alvo Imóveis, nos termos do item 1.1 do Anexo do Regulamento e, complementarmente, nos Ativos Financeiros.

O Fundo terá por objetivo: (i) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Financeiros e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Financeiros e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar, arrendar ou locar.

A Classe terá prazo indeterminado, no qual a Classe investirá seus recursos, observada a política de investimento, composição e diversificação de carteira a ele aplicável, mediante a realização de Chamadas de Capital, conforme os procedimentos descritos neste Regulamento e no Boletim de Subscrição.

Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Regulamento, os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador por indicação do Gestor, preponderantemente em Ativos Alvo Imóveis, de acordo com a seguinte política de investimentos:

(i) Os Ativos Alvo Imóveis deverão estar localizados no território nacional;

(ii) Os Ativos Alvo Imóveis poderão ter características de terra degradada, vegetação nativa e/ou pastagem que podem ser convertidas em terras agricultáveis e que poderão ser arrendadas até a sua venda futura;

(iii) Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser objeto de laudo de avaliação, nos termos da Resolução CVM 175, realizada por empresa especializada responsável pelas atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis;

(iv) Após a aquisição dos Ativos Alvos Imóveis o Fundo poderá buscar celebrar contratos de arrendamento, os quais deverão incluir declaração dos arrendatários acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, (a) que os arrendatários assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás, e atualização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis; e (b) que os arrendatários assumirão toda responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis;

(v) Poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis e que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;

(vi) sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos

Alvo Imóveis ou Ativos Financeiros, sempre em observância ao disposto na Resolução CVM 175.

Previamente à aquisição dos Ativos Alvo Imóveis o Gestor realizará a avaliação e diligência adequada e de forma satisfatória ao Gestor de cada Ativo Alvo Imóvel que fará parte da carteira do Fundo.

Os Ativos Financeiros poderão ser negociados livremente pelo Gestor.

Em caso de desinvestimento dos Ativos Alvo Imóveis, os recursos recebidos pela Classe em razão da liquidação dos Ativos, a qualquer título, incluindo pagamento regular ou por execução de garantia, alienação, venda, cessão, recompra, poderão ser destinados à aquisição pela Classe de novos Ativos.

Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas, observada a política de investimentos prevista no Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda, arrendamento ou direito real de superfície.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175/22 e na Resolução CVM nº 39/21.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Anexo, serão aplicadas em Ativos de Liquidez (conforme definidos acima).
A Classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução 175, que sejam destinadas a investidores profissionais e que não sejam administrados pela Administradora.

Os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiros – SPB, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo. Tais valores serão escriturados separadamente das demais aplicações do Fundo até o encerramento da distribuição, nos termos do artigo 27, parágrafo 1°, da parte geral da Resolução CVM 175.

O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia, observadas as regras estabelecidas no Anexo.

A Classe pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

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

Conforme exigido pelo artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM n° 175/22, quando a destinação dos recursos do Fundo a quaisquer Ativos possa caracterizar conflito de interesses, será obrigatória a obtenção prévia de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

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, nos termos do art. 73 da Resolução CVM nº 160/22, das Cotas da Primeira Emissão e, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção e aplicados nos Ativos a serem selecionados, conforme a seguinte ordem prioritária de aquisição:

Pipeline							
#	Tipo da Operação	Estágio	Contraparte	Estado	Taxa Alvo	Volume (R$)	% Atual
1	Sale & Leaseback	Em negociação	Produtor de Grãos	GO	17,0%	R$ 19.677.000	19,7%
2	Sale & Leaseback	Em negociação	Produtor de Grãos	MA	15,0%	R$ 15.000.000	15,0%
3	Buy-to-Lease	Em análise	Produtor de Grãos	MT	15,0%	R$ 14.900.000	14,9%
4	Buy-to-Lease	Em negociação	Produtor de Grãos	MT	15,0%	R$ 15.500.000	15,5%
5	Buy-to-Lease	Em análise	Produtor de Grãos	MA	15,0%	R$ 17.600.000	17,6%
6	Sale & Leaseback	Em análise	Produtor de Grãos	PR	16,5%	R$ 14.800.000	14,8%
	Disponibilidade		n.a.	n.a.	9,0%	R$ 2.523.000	2,5%
	Total				**15,5%**	**R$ 100.000.000**	**100,0%**

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

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

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas no Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo 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 da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Não será devida pelo Fundo, Administradora, Gestora ou coordenadores das ofertas de Cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora e da Gestora acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA ABAIXO E NO 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.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

RISCOS DOS ATIVOS ALVO IMÓVEIS

1. RISCO RELATIVO AO PROCEDIMENTO NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PELO FUNDO. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar

adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Inclusive, dependendo da situação dos imóveis, a respectiva auditoria (due diligence) realizada pelo Fundo ou por terceiros contratados, além de possuir escopo restrito, tendo o intuito de identificar aspectos jurídicos essenciais relativos à regularidade e à propriedade dos imóveis, pode ser feita por meio de amostragem, de modo que o Fundo pode não ter ciência de todas as contingências envolvendo os imóveis em questão.

Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderá (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Ressalte-se que nos termos do §3º e §4º do artigo 92 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), os arrendatários e parceiros rurais, respectivamente, de um determinado imóvel, possuem direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um imóvel, devendo o Fundo dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. A aquisição de um determinado imóvel pelo Fundo pode implicar a necessidade de notificação de determinado arrendatário ou parceiro rural e consequente exercício do seu direito de preferência, impactando a capacidade de o Fundo adquirir total ou parcialmente um determinado imóvel.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

2. RISCO DE OS VALORES DOS IMÓVEIS RURAIS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO ESTAREM APREÇADOS A VALOR DE MERCADO. Os imóveis rurais são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, o Administrador e o Gestor podem ajustar a avaliação dos imóveis rurais componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis rurais constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis rurais integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado. Dessa forma, em caso de alienação de tais imóveis rurais, o Fundo poderá receber um valor inferior àquele descrito no relatório do Administrador e em suas

demonstrações financeiras, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

3. RISCO RELACIONADO À EXTENSA REGULAMENTAÇÃO A QUE ESTÁ SUJEITO O SETOR IMOBILIÁRIO. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento rural serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

4. RISCOS AMBIENTAIS. Os Ativos Alvo Imóveis ou outros imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente o uso dos imóveis rurais. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e o Administrador. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador, arrendador ou parceiro rural dos imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá resultar em modificações na destinação do imóvel

rural, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

5. RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação ambiental cultural, dentre outros.

6. RISCO DE SINISTRO. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora eventualmente contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador e/ou o Gestor poderão não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo e, por conseguinte, na rentabilidade dos Cotistas.

7. RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS E CONDIÇÕES EXTERNAS. Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Gestor e o Administrador do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis rurais e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis rurais semelhantes aos Ativos Alvo Imóveis e à redução do interesse de potenciais arrendatários e parceiros rurais em imóveis rurais como os Ativos Alvo Imóveis. A eventual desvalorização dos Ativos Alvo Imóveis investidos pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Ativos Alvo Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de imóveis rurais (e, consequentemente, deprimindo os preços dos valores futuros de arrendamento e parceria rural) ou que eventualmente restrinjam a destinação dos imóveis rurais limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Ativos Alvo Imóveis; (iv) alterações desfavoráveis no trânsito de veículos (leves e pesados) que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Alvo Imóveis; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade de fornecimento de energia elétrica e telecomunicações, acesso rodoviário, ferroviário e/ou hidroviário, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos Ativos Alvo Imóveis em que o

pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão de eventuais obras e reformas dos Ativos Alvo Imóveis; (viii) aumento dos custos de eventuais obras e reformas;; (x) flutuação no valor dos Ativos Alvo Imóveis integrantes da carteira do Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de arrendamento e parceria dos Ativos Alvo Imóveis investidos pelo fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os Ativos Alvo Imóveis; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e seu não aperfeiçoamento. A desvalorização dos imóveis por quaisquer dos fatores acima elencados pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

8. RISCO DE VACÂNCIA. Poderá não haver sucesso na prospecção de arrendatários e/ou parceiros rurais para os Ativos Alvo Imóveis nos quais o fundo venha a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de arrendamento, parceria rural e venda dos Ativos Alvo Imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Alvo Imóveis (os quais são atribuídos aos arrendatários e/ou parceiros dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas

9. RISCOS DE CRÉDITO E RISCOS DECORRENTES DO ARRENDAMENTO/PARCERIA RURAL DOS IMÓVEIS DO FUNDO. Existe o risco de vacância, mesmo que o Gestor e/ou a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de arrendamento/parceria rural, incluindo por decisão unilateral do arrendatário/parceiro, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato arrendamento/parceria rural sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Há alguns riscos relacionados aos contratos de arrendamento/parceria rural que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita, alteração dos valores praticados e vacância. No tocante à receita de u arrendamento/parceria rural, a inadimplência dos arrendatários/parceiros no pagamento de dos valores e encargos do arrendamento/parceria implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de honrar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos arrendamentos/parcerias praticados: há a possibilidade das receitas de arrendamentos/parcerias do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados.

Nos termos do inciso IV do artigo 95 do Estatuto da Terra, em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos. Deste modo, caso o Fundo, por meio do Gestor, não tenha notificado o arrendatário até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato a respeito de

eventuais propostas existentes, ficará a assegurado ao arrendatário o direito de preferência, ainda que possam surgir novas propostas de arrendamento dos Ativos Alvo Imóveis em período posterior.

10. RISCOS SISTÊMICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO E RELACIONADOS AO ACIRRAMENTO DA COMPETIÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO. O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias em alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou parcerias rurais, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de imóveis rurais, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de arrendamento/parceria rural e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado

11. RISCO DE REGULARIDADE DOS IMÓVEIS RURAIS. A propriedade dos Ativos Alvo Imóveis somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis rurais junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de arrendatários, parceiros rurais, superficiários e/ou alienação dos imóveis rurais, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis rurais, os respectivos arrendatários/parceiros rurais poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis rurais, hipótese em que tais arrendatários/parceiros rurais poderão deixar de pagar os valores de arrendamento/parceria real, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de arrendamento/parceria.

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão. Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

RISCOS DOS ATIVOS FINANCEIROS

12. 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 d158-35, 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".

13. 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 nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e à Resolução CVM 60/21, no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis do agronegócio. Como a Resolução CVM 60/21 e a Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022 foram recentemente publicadas, poderão surgir diferentes interpretações acerca de suas aplicações, o que pode gerar efeitos adversos sobre o investimento do Fundo em CRA, e consequentemente afetar de forma adversa as Cotas e os Cotistas.

14. RISCOS GERAIS ASSOCIADOS AOS ATIVOS FINANCEIROS. Os Ativos Financeiros 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, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

RISCOS GERAIS

15. NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS. A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo.

O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - 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.

16. AUSÊNCIA DE REGULAÇÃO DEFINITIVA PARA OS FIAGRO NA DATA DA PRIMEIRA EMISSÃO. O Fundo está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM nº 39/21, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os Fiagro, dispondo que tais fundos podem ser registrados perante a CVM desde que sigam as regras aplicáveis a fundos estruturados já disciplinados de forma específica e definitiva na regulamentação vigente, quais sejam, os FIDC, os FII e os FIP.

Desse modo, o Fundo foi constituído tendo como base as regras aplicáveis aos FII no momento do registro do Fundo perante a CVM. Ainda que haja a Resolução CVM nº 39/21, a ausência de regulamentação específica e definitiva sobre os Fiagro pode sujeitar os Cotistas do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação vindoura da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos Fiagro que podem diferir daqueles aplicáveis aos FII e que foram utilizados para constituir o Fundo, com base no artigo 3º da Resolução CVM nº 39/21.

Dessa forma, por se tratar de uma espécie de fundo de investimento criado recentemente pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica e definitiva expedida pela CVM para regulamentá-lo, as regras e procedimentos atualmente adotados para os Fiagro (e para o Fundo) poderão vir a ser alterados e, eventualmente, afetar negativamente a Carteira e os Cotistas.

Ademais, o Regulamento pode vir a ser alterado por conta da entrada em vigor da resolução definitiva que disciplinará os Fiagro, com ou sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a depender do que dispor as regras transitórias da regulamentação definitiva dos Fiagro. Dessa forma, os Cotistas podem estar sujeitos a alterações involuntárias das características do Fundo, o que poderá impactar a estrutura originária da política de investimentos do Fundo, impactar negativamente seus direitos de governança e até mesmo a rentabilidade das Cotas.

Além disso, também por se tratar de um produto recente, as discussões sobre o Fiagro não se encontram inteiramente pacificadas, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que as direcionem, gerando, assim, insegurança jurídica e risco ao investimento em cotas de Fiagro. Neste sentido, órgãos reguladores, órgãos autorreguladores e o Poder Judiciário poderão, em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente relacionada aos Fiagros e às ofertas de cotas de tais fundos: **(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 ao investimento em Fiagro; o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em Cotas do Fundo, e, consequentemente, afetar de modo adverso o Cotista.

Eventual deferimento do pedido de registro do Fundo pela CVM não implica aos potenciais investidores e aos Cotistas qualquer garantia de rentabilidade, estabilidade ou regularidade da estrutura proposta ao Fundo, não havendo garantia, portanto, que os potenciais investidores e Cotistas serão indenizados pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer prestador de serviço do

Fundo ou pela CVM em virtude de eventuais impactos adversos decorrentes do investimento em Cotas do Fundo ou pela alteração da regulamentação aplicável aos Fiagro.

17. RISCO RELACIONADO A FATORES MACROECONÔMICOS E À POLÍTICA GOVERNAMENTAL. O Fundo também poderá estar sujeito a riscos advindos de motivos como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, 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 de mudanças legislativas, que poderão resultar em **(i)** perda de liquidez dos Ativos Financeiros e Imóveis que compõem a Carteira e **(ii)** inadimplência dos emissores e/ou devedores dos Ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os Cotistas e atrasos no pagamento de distribuições. Não obstante, o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais. O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do Dólar Estadunidense, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e poderiam dificultar a retomada econômica brasileira. Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos; dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes importados da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia e, por consequência, o mercado de capitais. Frise-se que, diante da invasão russa ao território ucraniano perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloraram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, possivelmente no longo prazo, o que poderá prejudicar a rentabilidade dos Ativos e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

18. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA. A política de investimento do Fundo é voltada para a alocação de recursos em Ativos Alvo Imóveis e Ativos Financeiros. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos de Liquidez 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 Financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

19. RISCO PROVENIENTE DO USO DE DERIVATIVOS. A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

20. RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO. 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 Assembleia Geral de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

21. RISCO OPERACIONAL. A carteira será administrada e gerida, respectivamente, pelo Administrador e pelo Gestor. 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.

22. RISCO RELACIONADO À SUBSTITUIÇÃO 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 que compõem a Carteira. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de retornos aos Cotistas.

23. RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES. Os atos que caracterizem situações de potencial 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 representante dos Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

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.

24. RISCO DECORRENTE DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO PARA OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO. O Gestor, instituição responsável pela gestão da Carteira, 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 objeto da Carteira. 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 Ativos.

25. POSSIBILIDADE DA ENTREGA DE ATIVOS EM CASO DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO. No caso de liquidação do Fundo, o patrimônio desse será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas os encargos do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Além do mais, a entrega de bens e direitos para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3. Nos termos do descrito neste Regulamento, os Ativos integrantes da Carteira 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.

26. 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 emissões subsequentes, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado 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.

27. RISCO RELATIVO A EMISSÕES SUBSEQUENTES. No caso de realização de emissões subsequentes pelo Fundo, o exercício de eventual direito de preferência pelos Cotistas depende da disponibilidade de recursos por parte de cada Cotista. Conforme aplicável, 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 emissões subsequentes, os Cotistas incorrem no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

28. RISCOS LEGAIS E CONTRATUAIS. A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais, na legislação e regulamentação 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.

29. REGULATÓRIO. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas, aos Ativos Financeiros e aos Ativos de Liquidez, 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 Financeiros e ao Fundo, 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 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.

30. RISCO TRIBUTÁRIOS E DE ALTERAÇÃO DAS REGRAS TRIBUTÁRIAS. Alterações nas regras tributárias e/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 benefícios 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, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. 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.

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: **(a)** ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** 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 deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(c)** 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, os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas não serão isentos de Imposto de Renda.

31. RISCO DECORRENTE DE ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO. O Regulamento poderá ser alterado, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, da 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. Tais alterações poderão afetar a operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

32. RISCO DE ALTERAÇÕES NAS PRÁTICAS CONTÁBEIS. As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fiagro-Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM nº 516"), aplicáveis por força da Resolução CVM nº 39. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, conforme alterada, que alterou a lei das sociedades por ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 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 FII. 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 imobiliários, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

33. 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.

34. RISCO DE DECISÕES JUDICIAIS DESFAVORÁVEIS. O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, além de eventuais procedimentos arbitrais.

Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, administrativos ou arbitrais 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.

35. 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, observado o Prazo de Duração do Fundo.

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 e, ainda, deverão ser observadas as restrições de negociação do artigo 86 da

Resolução 160 e os prazos operacionais da entidade do mercado de balcão organizado, conforme aplicável.

36. PROPRIEDADE DAS COTAS E NÃO DOS ATIVOS. A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos que compõem a Carteira. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

37. 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 (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), no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais nacional 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 setor do agronegócio, a indústria de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. 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 venham a compor a Carteira, bem como afetar a valorização das Cotas e seus rendimentos.

38. RISCO DE DESENQUADRAMENTO PARA FINS TRIBUTÁRIOS. Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e neste Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando:

5.1.1 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

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2) (3)
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	03/06/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto	03/06/2024
3	Início do Período de Subscrição	04/06/2024
4	Encerramento do Período de Subscrição	28/11/2024
5	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	29/11/2024

(1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

(2) As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

(3) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, 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 do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início ("Anúncio de Início").

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

Administradora / Coordenador Líder: https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais (neste website clicar em "Ofertas", procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar "Nome do Fundo" e, então, clicar em "+ Detalhes" e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: https://www.exes.com.br/ (neste website, https://www.exes.com.br/exes-investimentos/#nossos-fundos, no menu acima clicar em "Nossos Fundos", procurar por "ÉXES TERRAS FIAGRO FII", depois "Oferta 1ª Emissão de Cotas");

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", no menu à esquerda, clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", procurar pelo "Exes Terras Fiagro Imobiliário

Responsabilidade Limitada" no campo "Emissor", selecionar "Cotas de Fiagro FII" no campo "Valor Mobiliário", clicar sobre o ícone "Filtrar", posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna "Ações", e, localizar o "Prospecto" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Fundos.net (administrado pela B3): 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", clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Exes Terras Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada", clicar sobre o botão "Continuar" e sobre "Exes Terras Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui", ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

5.1.2. 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, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição nos termos da Resolução CVM n° 160/22 e das disposições do Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo, sob o regime de Registro Automático. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas emitidas na Primeira Emissão é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início de distribuição, observado o disposto da Resolução CVM n° 160/22.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e, conforme o caso, o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao Capital Comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização. E, cada subscritor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto.

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160 e observado o procedimento previsto no Prospecto, o Investidor poderá, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) ao Montante Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

Exceto se de outra forma prevista no respectivo Compromisso de Investimento, a integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Chamada de Capital a ser enviada pela Administradora, conforme orientação da Gestora, mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso 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 n° 160/22, o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta e todos os atos de aceitação serão cancelados. Caso a Oferta seja suspensa, o Coordenador Líder deverá comunicar os Investidores para que, em até 05 (cinco) Dias Úteis da comunicação, informe sua decisão de desistência, ou não, à Oferta. Tanto no caso de cancelamento, quanto no caso de desistência da Oferta, o Investidor que já tiver aceitado a Oferta terá os valores investidos integralmente restituídos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

Considerando que a presente Primeira Emissão se caracteriza como a primeira emissão de Cotas da Classe, ainda não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

Os Cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de Cotas em novas emissões, salvo se de outra forma deliberado pela Assembleia Geral e/ou pelo ato da Administradora que aprovar a nova emissão em questão.

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

Considerando que esta é a Primeira Emissão de Cotas da Classe, não se aplica a diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

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

Considerando que se trata da Primeira Emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas da presente Primeira Emissão estarão sujeitas às restrições de negociação descritas no Artigo 86 da Resolução CVM n° 160/22, sendo certo que a revenda somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 06 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, mediante a publicação do anúncio de encerramento.

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 nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de Fiagro encontram baixa ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado organizado de valores mobiliários. Além disso, os Fiagro que têm a forma de condomínio fechado, como o Fundo, 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. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” na página 28 e seguintes deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Além disso, dado que o objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos nos Ativos, o Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos riscos jurídicos associados a essa modalidade, um investimento que é considerado inadequado para investidores que não estão dispostos a correr esses riscos.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS ANTES DO PRAZO DE DURAÇÃO.

7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts.70 e 69 da Resolução 160 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 n° 160/22, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta, sendo certo que a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora e a Gestora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Administradora e pela Gestora, não sendo necessário requerer junto a CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no §9º do art. 67 da Resolução CVM n° 160/22 e no art. 69, § 2º da mesma norma.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM n°160/22, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, conforme os artigos 68 a 69 da Resolução CVM n° 160/22, a divulgação acerca da modificação da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder através dos mesmos meios de comunicação a serem utilizados para divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, de forma que o Coordenador Líder deverá se acautelar e certificar, no momento do recebimento da manifestação do respectivo Investidor, de que ele está ciente das novas condições da Oferta.

Na hipótese prevista acima, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69 da Resolução CVM n° 160/22, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

O disposto no parágrafo acima não se aplica à hipótese de que trata o § 8º do art. 67 da Resolução CVM n° 160/22 (melhora nas condições da Oferta), entretanto a SRE pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

No caso de modificação que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM n° 160/22, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM n° 175/22 ("Investimentos Temporários"), calculados *pro rata temporis*, a partir da 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 05 (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 05 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM n° 160/22, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM n° 160/22 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 automático.

O Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora 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 no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da 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.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do art. 71 da Resolução CVM n° 160/22 ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do art. 68 da Resolução CVM n° 160/22, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento ou revogação da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos será devolvido ao Investidor o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 05 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Caso findo o Prazo de Colocação, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas, o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM n° 160/22, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM n° 160/22, as quais são inafastáveis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM n° 160/22, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Emissão, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora. Caso o Montante Mínimo da Emissão não seja atingido, a Oferta será cancelada.

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

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

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

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

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a qualquer momento.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM n° 160/22, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.

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 Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM n° 30/21, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento. Considerando que a presente Oferta é a Primeira Emissão para Investidores Qualificados, não haverá destinação específica.

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

A Primeira Emissão, objeto da Oferta, foi aprovada por meio do Ato de Aprovação da Oferta, datado de 20 de maio de 2024, cuja cópia encontra-se anexa a este Prospecto.

O Fundo será registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

8.4. Regime de Distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, conforme definido no Contrato de Distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas.

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

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Gestora.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As novas cotas objeto da Oferta serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Balcão B3", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor. O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, conforme acima qualificado, na qualidade de instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo ("Escriturador") será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

8.7. Formador de mercado

O Fundo não contratou Formador de Mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, conforme previsto no Regulamento ("Formador de Mercado").

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez pelo Fundo.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor é de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais), por Investidor, a qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

O Estudo de Viabilidade constante no Anexo III deste Prospecto foi elaborado pela Gestora e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de Fiagros.

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

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM n° 160/22 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

Elencamos o documento incorporado neste Prospecto como anexo:

Anexo III – Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

Acerca do relacionamento entre as partes, sabe-se que, além daquele referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora, com a Gestora, com o Coordenador Líder, com o Escriturador, com o Custodiante ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora, pela Gestora e/ou pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento da Administradora/Custodiante/Escriturador com a Gestora.

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer posição societária efetiva, direta ou indireta, entre si. Ainda assim, o relacionamento entre elas se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Administradora/Custodiante/Escriturador com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre sim e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Administradora 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 da Gestora com o Auditor Independente

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

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflitos de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM n° 175/22 e do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor 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

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo (representado pela Gestora) e o Coordenador Líder para disciplinar a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e da Gestora.

A Oferta será distribuída pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, aos Investidores Qualificados.

O Coordenador Líder não será obrigado a subscrever as Cotas, sendo somente responsável pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do art. 70, § 4º, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição em relação ao Coordenador Líder decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM 160 importa no cancelamento do registro da Oferta.

A resilição voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no §4º do art. 70 da Resolução CVM 160 não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do mesmo art. 70, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Hipóteses de Resilição do Contrato de Distribuição

Fica assegurado a qualquer das Partes o direito de, durante o período desde a data de assinatura do Contrato de Distribuição, até a data do Anúncio de Encerramento da Oferta, exclusive, proceder à resilição unilateral do Contrato por meio de notificação enviada à outra Parte neste sentido, nas hipóteses de pedido de autofalência, pedido de falência por terceiros não elidido no prazo legal, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução, insolvência ou liquidação de qualquer das Partes, ou caso uma das Partes comprovadamente se torne incapaz de cumprir suas obrigações nos termos do Contrato, sem prejuízo das perdas e danos diretos cabíveis, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado.

Observado o disposto na Cláusula 10.1 do Contrato de Distribuição, caso qualquer uma das Partes decida resilir unilateralmente o Contrato ("**Parte Indenizável**"), ficará a Parte Indenizável obrigada a pagar à outra Parte ("**Parte Indenizada**") o valor equivalente à 50% (cinquenta por cento) da Remuneração, a título de multa não compensatória, à vista, em moeda corrente nacional, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de comunicação pela Parte Indenizável, conforme aplicável, da resilição do Contrato, sem prejuízo do reembolso das despesas que já tiverem sido incorridas pela Parte Indenizável, desde que devidamente comprovadas por decisão judicial transitada em julgado, decorrentes dos serviços prestados até o momento da resilição ("**Remuneração de Descontinuidade**"). A Remuneração de Descontinuidade será devida também no caso de não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes por ato ou fato imputável a qualquer uma das Partes.

Fica assegurado, ainda, ao Coordenador Líder, requerer a resilição unilateral do Contrato, motivadamente, mediante envio de notificação prévia às outras Partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**") (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro), a exclusivo critério do Coordenador Líder (sendo que o atendimento de cada condição não será injustificadamente negado), até a primeira integralização:

(i) obtenção de todas as aprovações internas do Coordenador Líder para a prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;

(ii) contratação, pelo Emissor, de assessor legal ("**Assessor Legal**") e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta;

(iii) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) do Assessor Legal da Oferta que confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(iv) manutenção de toda a estrutura de contratos, autorizações e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Emissor condição fundamental de funcionamento;

(v) todos os documentos e informações apresentados pelo Administrador e pelo Gestor referentes ao Emissor devem ser corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal, sob pena do pagamento de indenização, nos termos do Contrato de Distribuição, por eventuais prejuízos que comprovadamente tenham sido causados em decorrência de prestação de informações com imprecisões, inveracidades, incorreções ou omissões;

(vi) obtenção de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; e (b) quaisquer terceiros, notadamente instituições financeiras e a ANBIMA, se aplicável;

(vii) obtenção do registro da Oferta para negociação no mercado secundário junto à B3;

(viii) negociação e assinatura dos documentos do Emissor e da Oferta em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e pelo Assessor Legal, e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(ix) não deterioração das condições operacionais e/ou financeiras do Gestor e do Emissor que possam afetar substancialmente a colocação da Oferta;

(x) conclusão de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal, da *due diligence* legal do Gestor e do Emissor, no âmbito da estruturação da Oferta;

(xi) acordo entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado;

(xii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas à Oferta ou ao Emissor, que possam criar obstáculos ou aumentar substancialmente os custos inerentes à realização da Oferta;

(xiii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* pelo Gestor e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico;

(xiv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência do Gestor; (b) pedido de autofalência do Gestor; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e não contestado e/ou devidamente elidido por esta no prazo legal; (d) propositura, pelo Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pelo Gestor em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xv) não ocorrência de (a) qualquer alteração na composição societária do Gestor e/ou (b) qualquer alienação, cessão ou transferência direta de ações do capital social do Gestor, em qualquer operação isolada ou série de operações, desde que, em decorrência de *(a)* ou *(b)*, haja a perda, pelos atuais controladores, do poder de controle do Gestor;

(xvi) recolhimento, pelo Emissor, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, inclusive as taxas da CVM, e/ou da ANBIMA e/ou da B3;

(xvii) efetuar o pagamento, pelo FUNDO, da taxa de fiscalização da CVM nos termos do inciso I do Artigo 29 da Resolução CVM 160 e enviar o comprovante de pagamento para o Coordenador Líder, sendo certo que qualquer encargo decorrente do não pagamento da referida taxa será de responsabilidade do FUNDO ou do Gestor do FUNDO;

(xviii) pagamento, pelo Emissor, de todos os custos da Oferta; e

(xix) cumprimento, pelo Emissor, de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta.

O Coordenador Líder deverá ter, nos limites da legislação em vigor, liberdade para divulgar a Oferta com a logomarca do Administrador e do Gestor, por qualquer meio, atendendo à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado, sendo certo que as informações a serem divulgadas no âmbito da Oferta a respeito do Administrador e do Gestor deverão ser por prévia e expressamente aprovadas por escrito por tais Partes.

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.

Tabela de Custos Indicativos da Oferta do FIAGRO	Custos Indicativos da Oferta FIAGRO - Base (R$)		% em relação à Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	R$	60,000	0.060%
Custo Impostos Comissão Coordenação	R$	13,755	0.014%
Taxa para registro na CVM	R$	30,000	0.030%
Publicação, Marketing, Roadshow	R$	100,000	0.100%
Taxa de Distribuição B3 Fixa	R$	45,600	0.046%
Taxa de Distribuição B3 Variável	R$	35,000	0.035%
Taxa de Análise na B3	R$	15,200	0.015%
Assessores Legais	R$	35,000	0.035%
Taxa de Registro na ANBIMA	R$	18,369	0.018%
Prospecto e Outras Despesas	R$	100,000	0.100%
TOTAL	R$	452,924.93	0.45%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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

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, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO "3.1 EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE" NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

Para acesso ao Regulamento, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Exes Terras Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

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

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

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizadas, as informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM n° 175/22, estarão disponíveis para consulta no seguinte website: 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", clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Exes Terras Agrícola Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada", clicar sobre o botão "Continuar" e sobre "Exes Terras Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui", ao final da página para acesso ao sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo" o respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral", "Informe Anual" e "Demonstrações Financeiras". A opção de download do documento está disponível no campo "Ações").

Caso, ao longo do Período de Distribuição das Cotas, haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas nos termos da regulamentação aplicável, tais informações se encontrarão disponíveis para consulta no website acima.

A Administradora prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida ("Informações do Fundo").

As Informações do Fundo serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (https://www.bancodaycoval.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede da Administradora.

A Administradora manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (https://www.bancodaycoval.com.br) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da gestora

Administradora/Coordenador Líder
BANCO DAYCOVAL S.A.
Avenida Paulista nº 1.793, 21º andar, Bela Vista
São Paulo/SP, CEP 01311-200
At.: Serviços ao Mercado de Capitais
E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br / distribuicao.fundos@bancodaycoval.com.br
Telefone: (11) 3138-0602
Website: https://www.bancodaycoval.com.br

Gestor
EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Rua Funchal, nº 411, 8º andar, conj. 84, Vila Olímpia
São Paulo/SP
At.: Tiago Licarião
Tel.: (11) 7180-7378
E-mail: juridico@exes.com.br
Website: https://www.exes.com.br/

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

Assessor Legal
BCA ADVOGADOS
Avenida São Gabriel, 149, Conjunto 34, Jardim Paulista
São Paulo/SP, CEP 01435-001
At.: Gustavo Rosetti
Tel.: (11) 97243-5869
E-mail: g.rosetti@bcalex.com.br
Website: https://bcalex.com.br

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

Levando em consideração que o Fundo foi constituído em 04 de abril de 2024, nenhum exercício social foi encerrado até a presente data, de forma que o Fundo ainda não contratou auditor independente para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras.

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

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo e sobre a Oferta, bem como a obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, poderão ser obtidos junto à

Administradora, ao Coordenador Líder e à Gestora, cujos endereços comerciais, endereços eletrônicos e telefones para contato encontram-se indicados acima.

14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado

Para os fins da Resolução CVM n° 160/22, a Administradora declara que o Fundo se encontra devidamente registrado perante a CVM.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do art. 24 da Resolução CVM n° 160/22.

Neste sentido, a Administradora declarou, conforme exigido pelo art. 24, da Resolução CVM n° 160/22, que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

O Coordenador Líder declarou, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM n° 160/22, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade econômico-financeira, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

15.1 Tributação

O disposto neste item foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor. No âmbito da constituição do Fundo, o Administrador não forneceu orientações e aconselhamentos estratégicos, de planejamentos sucessório, fiscal, patrimonial ou de qualquer outra natureza.

Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário certificado de depósito agropecuário, warrant agropecuário, certificado de direitos creditórios do agronegócio, letra de crédito do agronegócio, certificado de recebíveis do agronegócio e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") e de Fiagro admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). Referido entendimento poderá ser aplicado também à alienação de cotas de Fiagro, dada a coincidência de embasamento legal. O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
Os ganhos de capital auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, apurados segundo o regime de competência, bem como os rendimentos distribuídos pelo FUNDO a qualquer	

cotista, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

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

b) Cotista pessoa jurídica: os ganhos líquidos serão apurados de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado).

Adicionalmente, sobre o valor da alienação realizada em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de competência realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; eb) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for 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.

O benefício também não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Cotistas Não-Residentes ("INR"):

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.
II. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que 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).

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I – Ato de Aprovação da Oferta

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO DAYCOVAL D32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ/MF nº 54.635.202/0001-39

Pelo presente instrumento particular, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), do **D32 FUNDO DE INVESTIMENTO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.635.202/0001-39 ("Fundo"), vem formalizar o que segue:

CONSIDERANDO QUE:

I. O Administrador, por ato particular ("Instrumento Particular de Constituição"), deliberou e aprovou a constituição do Fundo e o seu regulamento ("Regulamento");

II. O Administrador, deseja alterar o Regulamento e deliberar sobre a primeira emissão de cotas do Fundo;

III. Até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo o Administrador a única e exclusiva responsável pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo, bem como pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento e contratação de prestadores de serviços do Fundo;

RESOLVE DELIBERAR SOBRE:

1. A transformação do Fundo de "fundo de investimento imobiliário" em "fundo de investimento nas cadeiras produtivas agroindustriais", regulado pela Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 39") e pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175").

2. Alteração da denominação do Fundo para **EXES TERRAS FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, o qual será regido pelos termos e condições da Resolução CVM 39 e da Resolução CVM 175;

3. A destituição do **DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 6º andar, Cerqueira César, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.027.832/0001-02 ("Daycoval Asset"), da qualidade de gestor da carteira do Fundo. A

Daycoval Asset, neste ato, outorga ao Fundo a mais ampla, irrevogável e irretratável quitação a todos os valores devidos pelo Fundo à Daycoval Asset, incluindo, mas não se limitando, àqueles a título de taxa de administração e taxa de performance, não havendo mais nada a reclamar, em juízo ou fora dele;

4. A contratação dos seguintes prestadores de serviço do Fundo, bem como a celebração dos respectivos contratos de prestação de serviços:

a) **EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n° 411, 8° andar, conj. 84, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.960.567/0001-33, devidamente habilitada a atuar como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019, para ser responsável pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175 ("Gestor" e, quando tratada em conjunto com o Administrador, "Prestadores de Serviços Essenciais");

b) **BANCO DAYCOVAL S.A.**, qualificado, anteriormente, no preâmbulo, para atuar como coordenador líder ("Coordenador Líder") da Oferta, conforme abaixo definida;

5. A alteração, a reformulação integral e a consolidação do Regulamento, o qual passa a vigorar com a redação constante do "Anexo I" a este instrumento ("Novo Regulamento").

6. Aprovar, em conjunto com o Gestor, a primeira emissão e distribuição pública, realizada por meio do rito de registro automático e em regime de melhores esforços de colocação, de cotas da classe única do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), conforme características dispostas no "Anexo II" a esse instrumento.

7. A ratificação da contratação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, qualificado anteriormente, no preâmbulo, para a prestação dos serviços de custódia e escrituração, bem como para prestação do serviço de controladoria do Fundo.

Estando, assim, deliberado, é o presente instrumento assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 20 de maio de 2024.

BANCO DAYCOVAL S.A.
Administrador

EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestor

ANEXO I

REGULAMENTO

EXES TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.635.202/0001-39

Datado de 20 de maio de 2024

CAPÍTULO – 1 FUNDO

1.1 EXES TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("**FUNDO**"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**"), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução 175**" e "**CVM**") observado, ainda, a Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 ("**Resolução 39**") ou normativo posterior que venha substituir a Resolução 39, terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Administrador	**BANCO DAYCOVAL S.A**., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.793, 21º Andar, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n.º 62.232.889/0001-90 autorizado pela CVM para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 17.552, de 05 de dezembro de 2019 ("**ADMINISTRADOR**"), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	**EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA**., sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 8º andar, conj. 84, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 31.960.567/0001-33, devidamente habilitada a atuar como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019 ("**GESTOR**" ou "**Prestador de Serviço Essencial**" e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").
Foro Aplicável	Foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, "**Regulamento**", "**Parte Geral**", "**Anexos**" e "**Apêndices**").

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I

1.3 Durante o Prazo de Duração, o Fundo poderá constituir, por ato conjunto do ADMINISTRADOR e do GESTOR, diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do Artigo 5º da Resolução 175, observado que, nos termos do §2º do artigo 140 da Resolução CVM 175/22, até 1º de outubro de 2024, todas as referências à "classe" devem ser consideradas como referência ao "Fundo" e toda referência à "subclasse" deve ser considerada como referência à "classe".

1.4 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público alvo; **(ii)** responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; **(iii)** condições para aplicação, resgate e amortização de cotas; **(iv)** assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; **(v)** remuneração dos prestadores de serviços; **(vi)** política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; **(vii)** fatores de risco; e **(viii)** o prazo de duração, que deverá ser compatível com o prazo de duração do FUNDO.

1.5 Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada Subclasse de Cotas deverá dispor, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; **(ii)** bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance; e **(iii)** condições de aplicação, amortização e resgate.

1.6 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: **(i)** os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a no decorrer do Regulamento; **(ii)** referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; **(iii)** todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e **(iv)** caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de

fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável. A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/22, no Acordo Operacional e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à prestação dos serviços diretamente ou contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, conforme aplicável, dos seguintes serviços: **(a)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; **(b)** escrituração das cotas; **(c)** auditoria independente; **(d)** custódia; e, eventualmente, **(e)** outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, conforme aplicável, dos seguintes serviços: **(a)** intermediação de operações para carteira de ativos; **(b)** distribuição de cotas; **(c)** Consultoria Especializada; **(d)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; **(e)** formador de mercado de classe fechada; **(f)** cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, **(g)** outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

2.4 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

CAPÍTULO – 3 ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos serão arcadas pelo Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO – 4 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

4.1.1 A primeira convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou ESCRITURADOR, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

4.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

4.1.3 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

4.1.4 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

4.1.5 A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.

4.1.6 As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração do regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

4.1.7 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

4.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista.

4.3 Este regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

4.4 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO – 4 quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO – 5 TRIBUTAÇÃO

5.1 O disposto neste CAPÍTULO – 5 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor. No âmbito da constituição do Fundo, o Administrador não forneceu orientações e aconselhamentos estratégicos, de planejamentos sucessório, fiscal, patrimonial ou de qualquer outra natureza.

5.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário certificado de depósito agropecuário, warrant agropecuário, certificado de direitos creditórios do agronegócio, letra de crédito do agronegócio, certificado de recebíveis do agronegócio e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") e de Fiagro admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). Referido entendimento poderá ser aplicado também à alienação de cotas de Fiagro, dada a coincidência de embasamento legal.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

	O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:

I. IRF:

Cotistas Residentes no Brasil:

Os ganhos de capital auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, apurados segundo o regime de competência, bem como os rendimentos distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

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

b) Cotista pessoa jurídica: os ganhos líquidos serão apurados de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado).

Adicionalmente, sobre o valor da alienação realizada em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de competência realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; eb) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for 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.

O benefício também não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.	
Cotistas Não-Residentes ("INR"):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.
II. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder

	Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que 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).

CAPÍTULO – 6 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

6.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

O ADMINISTRADOR disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone 0800- 7750500, do e-mail pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

* * *

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO – 1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe única de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Categoria	FIAGRO-Imobiliário.
Classificação ANBIMA	Renda Gestão Ativa. Segmento: Híbrido.
Objetivo	O FUNDO tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento ou locação de imóveis rurais (incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e/ou por meio de contratos de *sale and leaseback*),em todo território nacional, destinados à produção agropecuária em geral ("**Ativos Alvo Imóveis**"), os quais serão adquiridos diretamente pelo FUNDO ou via participação em sociedades de propósito específico, bem como poderá auferir renda mediante investimento em direitos reais sobre imóveis com produção agrícola, em zonais rurais ou urbanas, ou securitizações envolvendo produtores rurais ou a expansão agrícola por via de aquisição ou de exploração novas áreas, desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos do FUNDO, sendo possível, inclusive, a geração de receita por meio de ativos financeiros. Os investimentos do FUNDO se darão, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("**Ativos Financeiros**" e, em conjunto com os Ativos Alvo Imóveis, doravante denominados simplesmente os "**Ativos**"): **(i)** certificados de recebíveis do agronegócio ("**CRA**"); **(ii)** certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; **(iii)** letras de crédito do agronegócio ("**LCA**");

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

	(iv) letras de crédito imobiliário ("**LCI**") relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; **(v)** letras imobiliárias garantidas ("**LIG**") relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; **(vi)** letras hipotecárias ("**LH**") relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; **(vii)** cotas de outros fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais ("**FIAGRO**"); **(viii)** cotas de FII, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; **(ix)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("**FIDC**") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO, desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(x)** cotas de fundos de investimento em participações ("**FIP**") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; **(xi)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM que integrem a cadeia produtiva do agronegócio, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fiagro; e **(xii)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIAGRO. Adicionalmente, a classe poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme disposto na política de investimento definida no CAPÍTULO – 3 abaixo. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidor qualificado.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

Custódia e Tesouraria	**BANCO DAYCOVAL S.A**., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1793, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 62.232.889/0001-90, prestador dos serviços de custódia e tesouraria ao Fundo. ("**CUSTODIANTE**").
Escrituração	**BANCO DAYCOVAL S.A**, acima qualificado ("**ESCRITURADOR**").
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	Encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o GESTOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Os Cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de Cotas em novas emissões, salvo se de outra forma deliberado pela Assembleia Geral e/ou pelo ato do ADMINISTRADOR que aprovar a emissão em questão.
Negociação	As cotas poderão ser depositadas pelo ADMINISTRADOR para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("**B3**"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução 160**"). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

	Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo de 5 (cinco) dias úteis entre a data de corte e a data de pagamento.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais, a classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização de cotas será realizada por meio de Chamadas de Capital, nos termos do respectivo compromisso de investimento, boletim de subscrição e dos procedimentos previstos neste Anexo. A integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos depende da aprovação da assembleia especial de cotistas do valor atribuído ao bem ou direito, ficando dispensada a elaboração de laudo de avaliação. A integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

(iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

(iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.3 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante.

2.4 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá (a) elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e (b) convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

2.5 Se, após a adoção das medidas previstas no item 2.3 acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 2.4 acima será facultativa.

2.6 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 2.3(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste capítulo 2, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

2.7 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 2.3 (b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 2.8 abaixo.

2.8 Na Assembleia prevista no item 2.3 (b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

2.9 A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item 2.3 (b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

2.10 Se a Assembleia de que trata o item 2.3 (b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 2.8 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

2.11 A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

2.12 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante.

2.13 Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

2.14 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

CAPÍTULO – 3 DO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 O FUNDO terá por objetivo: **(i)** auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Financeiros e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir; e **(ii)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Financeiros e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar, arrendar ou locar.

3.2 A Classe terá prazo indeterminado, no qual a Classe investirá seus recursos, observada a política de investimento, composição e diversificação de carteira a ele aplicável, mediante a realização de Chamadas de Capital, conforme os procedimentos descritos neste Regulamento e no Boletim de Subscrição.

3.3 Observadas as diretrizes gerais estabelecidas neste Regulamento, os recursos do FUNDO serão aplicados pelo ADMINISTRADOR por indicação do GESTOR, preponderantemente em Ativos Alvo Imóveis, de acordo com a seguinte política de investimentos:

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

(i) Os Ativos Alvo Imóveis deverão estar localizados no território nacional;

(ii) Os Ativos Alvo Imóveis poderão ter características de terra degradada, vegetação nativa e/ou pastagem que podem ser convertidas em terras agricultáveis e que poderão ser arrendadas até a sua venda futura;

(iii) Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser objeto de laudo de avaliação, nos termos da Resolução CVM 175, realizada por empresa especializada responsável pelas atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis;

(iv) Após a aquisição dos Ativos Alvos Imóveis o FUNDO poderá buscar celebrar contratos de arrendamento, os quais deverão incluir declaração dos arrendatários acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, **(a)** que os arrendatários assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás, e atualização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis; e **(b)** que os arrendatários assumirão toda responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis;

(v) poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis e que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO;

(vi) sem prejuízo da presente política de investimentos, o FUNDO poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo Imóveis ou Ativos Financeiros, sempre em observância ao disposto na Resolução CVM 175.

3.3.1. Previamente à aquisição dos Ativos Alvo Imóveis o GESTOR realizará a avaliação e diligência adequada e de forma satisfatória ao GESTOR de cada Ativo Alvo Imóvel que fará parte da carteira do FUNDO.

3.3.2. Os Ativos Financeiros poderão ser negociados livremente pelo GESTOR.

3.4 Em caso de desinvestimento dos Ativos Alvo Imóveis, os recursos recebidos pela Classe em razão da liquidação dos Ativos, a qualquer título, incluindo pagamento regular ou por execução de garantia, alienação, venda, cessão, recompra, poderão ser destinados à aquisição pela Classe de novos Ativos.

3.5 Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, locados, arrendados, explorados, adquiridos ou alienados pelo FUNDO pela classe **sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas**, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

3.6 A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda, arrendamento ou direito real de superfície.

3.7 Caso a Classe de cotas, por algum período, passe a investir preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175 e na Resolução 39.

3.8 As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em "**Ativos de Liquidez**", conforme indicados abaixo:

(i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; e

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

3.9 A Classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

3.10 É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução 175, que sejam destinadas a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.

3.11 O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

3.12 A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO – 4 DAS COTAS

4.1 As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

4.1.1 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

4.1.2 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

4.1.3 O titular de cotas da classe:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da classe, inclusive os Ativos Financeiros e os Ativos de Liquidez;

(b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO – 5 DAS EMISSÕES DE COTAS

5.1 A Classe iniciará suas operações tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) cotas com valor unitário de emissão de R$10,00 (dez reais).

5.2 Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("**Primeira Emissão**").

5.3 As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Anexo, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução 160 ("**Documentos da Oferta**"), conforme aplicável.

5.3.1 Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

(a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; e (iii) as cotas sejam

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

(b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.3.2 No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, bem como o termo de adesão nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

5.3.3 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

5.3.4 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

5.3.5 Os Documentos da Oferta podem poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

(i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e

(ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

5.4 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante solicitação do GESTOR ao ADMINISTRADOR, para deliberação através de ato do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.

5.5 No caso de alienação voluntária de Cotas, o Cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

5.5.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

5.5.2 As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

5.6 As Cotas ofertadas pela Classe serão subscritas para integralização via Chamada de Capital, observadas as condições estabelecidas os respectivos Boletins de Subscrição ("**Boletim de Subscrição**") e Compromissos de Investimento. No ato de subscrição das Cotas e adesão à Classe, o investidor deverá assinar o respectivo Termo de Adesão, boletim de subscrição e Compromisso de Investimento.

5.6.1. No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao ADMINISTRADOR, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

5.6.2. A cada emissão, a Classe poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, cobrar uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão.

5.6.3. Os valores objeto dos respectivos Boletins de Subscrição e os valores a que os Cotistas estejam obrigados a integralizar, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, conforme informados pelo GESTOR ao ADMINISTRADOR, serão definidos como "**Capital Comprometido**" para fins dos limites previstos no Capítulo 3 acima.

5.7 No caso de inadimplemento, a Administradora notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

(i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança;

(ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições pelo Fundo devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente;

(iii) contrair, em nome do Fundo, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista Inadimplente, podendo a Administradora, em nome do Fundo, dar as Cotas do Cotista Inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do Cotista Inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre os Administradora e a instituição concedente do empréstimo; e

(iv) convocar uma Assembleia Geral de Cotistas, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas, proporcionalmente à participação de cada Cotista.

5.7.1 Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação do Fundo.

5.7.2 Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

5.7.3 Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pelo Fundo em com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.

5.7.4 Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

5.8 No caso de alienação voluntária de Cotas, o Cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

Cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

5.8.1 A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

5.8.2 As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o FUNDO no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO – 6 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

6.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

6.2 As cotas poderão ser amortizadas mediante comunicação do ADMINISTRADOR aos cotistas após a recomendação nesse sentido pelo GESTOR.

6.2.1 A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

6.2.2 Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

6.3 Os recursos recebidos pela Classe, oriundos de pagamento de remuneração, juros e/ou dividendos dos Ativos Financeiros, poderão ser utilizados para pagamento de rendimentos ou de amortização, a critério do GESTOR.

6.4 No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado entre os cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

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

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

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

6.4.3 Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO – 7 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

7.1 A Classe poderá distribuir aos seus Cotistas, independentemente da realização de assembleia especial, os rendimentos auferidos pela Classe, cabendo ao GESTOR deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados, observada a legislação e a regulamentação aplicáveis.

7.1.1 Caso sejam auferidos lucros pela Classe, estes poderão, a critério do GESTOR, e observado o disposto no item 6.3 acima, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe. Eventual saldo não distribuído como antecipação poderá ser utilizado para aquisição de Ativos Alvo Imóveis, Ativos Financeiros ou Ativos de Liquidez, acumulando-se para distribuições futuras, com base em recomendação apresentada pelo GESTOR, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

7.1.2 Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas inscritos no dia útil imediatamente anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das cotas.

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

7.2.1 Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

7.3 A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

CAPÍTULO – 8 DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

8.1 A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR.

8.2 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

8.3 O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

8.4 O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

(iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele; e

(v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado.

8.5 Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

8.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR ou prestados pelo próprio:

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos; e

(iii) escrituração de cotas.

8.7 O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

(a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

(b) custódia de ativos financeiros.

8.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

8.7.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação no mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

8.7.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

8.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR;

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

(a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e

(b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;

(v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e

(vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

8.9 O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

8.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico ou o voto via sistema uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

8.10.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

8.11 Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

8.12 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR

8.13 O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de descredenciamento para o exercício da atividade, renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

8.14 Na hipótese de descredenciamento ou renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias.

8.14.1 Em caso de renúncia, o ADMINISTRADOR deverá permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, o que deverá ocorrer no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da renúncia.

8.14.2 No caso de descredenciamento, a Superintendência competente da CVM poderá nomear administrador temporário, inclusive para viabilizar a convocação da assembleia mencionada no item 8.14 acima.

8.14.3 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.14 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo mencionado anteriormente.

8.14.4 Aplica-se o disposto no item 8.14.1 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

8.14.5 Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

8.14.6 Nas hipóteses referidas no item 8.14, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

8.14.7 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

8.15 O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

8.16 Compete ao GESTOR negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade. Nos termos deste Regulamento, o GESTOR detém os poderes necessários para realizar todos os atos relacionados à gestão da carteira, agindo, para tanto, de forma independente e segregada do ADMINISTRADOR.

8.17 A gestão da carteira do FUNDO será realizada pelo GESTOR, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, bem como auxílio e recomendação ao ADMINISTRADOR no tocante aos Ativos Alvo Imóveis que venham a integrar e que integram a carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

8.18 O GESTOR detém amplos poderes para adquirir os Ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, observadas as regras específicas em relação à compra dos Ativos Alvo Imóveis, de acordo com o disposto na Cláusula 3.3 deste Regulamento e regulamentação em vigor.

8.19 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, o GESTOR obriga-se a:

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

(c) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pelo GESTOR, em nome do FUNDO;

(d) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;

(e) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;

(f) observar as disposições do Regulamento;

(g) cumprir as deliberações da Assembleia;

(h) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;

(j) auxiliar o ADMINISTRADOR na estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam Imóveis;

(k) recomendar ao ADMINISTRADOR a estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo Imóveis;

(l) gerir individualmente a carteira dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com relação aos Ativos Alvo Imóveis, em que as atribuições do GESTOR serão limitadas à recomendação ao ADMINISTRADOR a respeito do investimento ou desinvestimento;

(m) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, exceto Imóveis, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(n) monitorar o desempenho do FUNDO, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(o) sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste Regulamento;

(p) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(q) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos e em Ativos Financeiros de Liquidez e optar (1) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (2) de comum acordo com o ADMINISTRADOR, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

(r) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos do FUNDO, conforme política de voto;

(s) transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de GESTOR; e

(t) quando entender necessário, solicitar ao ADMINISTRADOR que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas.

Consultoria Especializada

8.20 O ADMINISTRADOR, a pedido do GESTOR, ou o GESTOR diretamente, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços:

(i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimentos deste Anexo, os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do FUNDO;

(ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a política de investimentos constante deste Anexo;

(iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície; e

(iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

8.20.1 Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

CAPÍTULO – 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO, PERFORMANCE E CUSTÓDIA

Taxa de Administração

9.1.1 O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("**Taxa de Administração**"): **(a)** pela prestação dos serviços de administração, tesouraria e escrituração de cotas, o percentual descrito na tabela abaixo, ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado *(a.1)* sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO; ou *(a.2)* caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"), observado o valor mínimo mensal de R$12.000,00 (doze mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("**IGP-M**"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e **(b)** pela prestação dos serviços de custódia de ativos, o percentual de 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano) calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$3.000,00 (três mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M.

Patrimônio Líquido	Item "a" da Taxa de Administração
Até R$200 milhões	0,12% a.a.
De R$200 milhões a R$500 milhões	0,10% a.a.
Acima de R$500 milhões	0,08% a.a.

9.1.1.1. Durante os 12 (doze) primeiros meses contados da data de primeira integralização no FUNDO, será cobrada uma Taxa de Administração mínima de R$12.000,00 (doze mil reais), independente do patrimônio líquido do FUNDO, sendo a soma de: (a) R$9.000,00 (nove mil reais) mensais, com relação aos serviços prestados no item 9.1.1 (a) acima; e (b) R$3.000,00 (três mil reais) mensais, com relação aos serviços prestados no item 9.1.1 (b) acima.

9.1.2 O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

9.2 O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente ("**Taxa de Gestão**"): **(a)** ao percentual descrito na tabela abaixo, ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; **ou**

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

(a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Gestão**").

Patrimônio Líquido	Item "a" da Taxa de Gestão
Até R$200 milhões	1,05% a.a.
De R$200 milhões a R$500 milhões	1,07% a.a.
Acima de R$500 milhões	1,09% a.a.

9.2.1 A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

9.2.2 O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

9.3 Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

A Taxa de Performance será equivalente ao maior entre 14% a.a. (quatorze por cento ao ano) e a forma abaixo:

$$VT\ Performance = 0{,}20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL\ Base * (1+Taxa\ de\ Correção_{x}^{m-1})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

Taxa de Correção$_x^{m-1}$ = Variação do CDI do mês **x**, m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL\ Contábil_{m-1}) + (Distribuições\ Corrigidas_{m-1})]$$

Onde:

$$\textbf{Distribuições Corrigidas}_{\mathbf{m-1}} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_{\text{i}} * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$$

PL Contábil $_{m-1}$ = patrimônio líquido contábil mensal da classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento $_{m-1}$ = rendimento efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

I = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

X = mês de integralização de cotas de uma emissão da classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

9.3.1 Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábilm-1 será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta.

9.3.2 As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

9.3.3 Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex-performance.

9.3.4 É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

9.3.5 Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

9.3.6 A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Taxa de Distribuição

9.4 Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

9.5 Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

9.6 A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

CAPÍTULO – 10 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

10.1 A assembleia especial de cotistas desta classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

(a) demonstrações contábeis;

(b) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR;

(c) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe;

(d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;

(e) alteração do presente anexo;

(f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

(g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;

(h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, se houver, ou do valor atribuído aos bens e direitos a serem entregues à Classe por meio de integralização, no caso de dispensa de apresentação de laudo de avaliação;

(j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e

(l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

(a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

(b) No mínimo, 10 (dez) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO – 11.

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(a) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

(b) A convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

(c) 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.

10.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

10.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

10.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

10.5.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

(i) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

(ii) Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

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

10.5.6 O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

10.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.3 e 10.5.5 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

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

10.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima, bem como aquelas indicadas no item 4.1.6 da Parte Geral do Regulamento.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

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

10.7 O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

10.7.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

10.7.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.7.3 O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

10.7.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

10.8 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

10.9 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.

10.10 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO – 11 DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

11.1 A classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos desta classe única

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.2 Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, a pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

(i) seja cotista da classe de cotas;

(ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto dessa classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e

(vi) não esteja impedido por lei 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.4 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

11.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

11.6 Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

11.7 O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

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

11.9 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

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

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

11.12 Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do art. 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.13 Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO – 12 DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

12.1 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

(i) receber depósito em conta corrente;

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela classe ou para garantir a continuidade de suas operações;

(iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

(v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.2 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;

(iii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;

(b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;

(c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e

(d) classe de cotas e o empreendedor;

(v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

(vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste no Anexo Normativo III da Resolução 175;

(vii) 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; e

(viii) 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.

12.2.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

12.3 É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

CAPÍTULO – 13 DOS FATORES DE RISCO

13.1 A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

* * *

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

ANEXO II

SUPLEMENTO

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam–se a este suplemento da 1ª (primeira) emissão de Cotas os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

Número da Emissão	1ª Emissão.
Montante Total da Oferta	Até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
Quantidade de Cotas	10.000.000 (dez milhões) de Cotas
Valor Unitário de Emissão	R$ 10,00 (dez reais) cada Cota, nos termos do Regulamento.
Custo Unitário de Distribuição	R$0,05 (cinco centavos de real)
Preço de Integralização	R$10,05 (dez reais e cinco centavos)
Montante Mínimo de Subscrição	R$1.000,00 (mil reais) por Investidor
Período de Colocação	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do anúncio de início da Oferta, e encerra-se com a disponibilização do anúncio de encerramento da oferta, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do anúncio de início da oferta, nos termos da Resolução CVM 160.
Público-Alvo	Investidor Qualificado.
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados prioritariamente à aquisição de Ativos, observada a Política de Investimento.
Tipo de Oferta e Forma de Colocação	Oferta pública, sob regime de melhores esforços, em rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas	As Cotas serão subscritas utilizando-se **(i)** os procedimentos internos do Escriturador, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta ou, **(ii)** os procedimentos do sistema MDA, administrado pela B3. As Cotas deverão ser integralizadas (a) à vista, em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3 e ao Escriturador, conforme o caso; (b) mediante chamadas de capital, conforme procedimentos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento; ou (c) por meio da entrega de imóveis ou direitos relativos a imóveis, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, respeitadas as disposições do Regulamento.

Clicksign 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

Exes Terras Agrícolas - 1ª Emissão - IPA - BCA 20240517 - VFinal.docx

Documento número #1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3

Hash do documento original (SHA256): 11608b12da45d8a730e0c4881d50b41d5d69d3f4f295bdda52f8ac87e0f0fbbf

Assinaturas

Laila Cristina Duarte Ferreira
CPF: 335.684.928-06
Assinou como administrador em 20 mai 2024 às 15:19:01

Artur Carneiro da Silva
CPF: 091.959.147-73
Assinou como gestor em 20 mai 2024 às 15:42:58

José Alexandre Gregório
CPF: 051.732.927-17
Assinou como administrador em 20 mai 2024 às 15:25:12

Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião
CPF: 349.949.868-51
Assinou como gestor em 20 mai 2024 às 14:38:46

Log

20 mai 2024, 14:09:40	Operador com email jelparaujo@gmail.com na Conta 73af8d94-5761-4710-b68d-250da13f34b7 criou este documento número 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3. Data limite para assinatura do documento: 19 de junho de 2024 (14:09). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
20 mai 2024, 14:14:13	Operador com email jelparaujo@gmail.com na Conta 73af8d94-5761-4710-b68d-250da13f34b7 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 31 de julho de 2024 (12:00).
20 mai 2024, 14:14:13	Operador com email jelparaujo@gmail.com na Conta 73af8d94-5761-4710-b68d-250da13f34b7 adicionou à Lista de Assinatura: tiago.licariao@exes.com.br para assinar como gestor, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião e CPF 349.949.868-51.

20 mai 2024, 14:14:13	Operador com email jelparaujo@gmail.com na Conta 73af8d94-5761-4710-b68d-250da13f34b7 adicionou à Lista de Assinatura: laila.ferreira@bancodaycoval.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Laila Cristina Duarte Ferreira e CPF 335.684.928-06.
20 mai 2024, 14:14:13	Operador com email jelparaujo@gmail.com na Conta 73af8d94-5761-4710-b68d-250da13f34b7 adicionou à Lista de Assinatura: artur@exes.com.br para assinar como gestor, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Artur Carneiro da Silva e CPF 091.959.147-73.
20 mai 2024, 14:14:13	Operador com email jelparaujo@gmail.com na Conta 73af8d94-5761-4710-b68d-250da13f34b7 adicionou à Lista de Assinatura: jose.gregorio@bancodaycoval.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo José Alexandre Gregório e CPF 051.732.927-17.
20 mai 2024, 14:38:53	Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião assinou como gestor. Pontos de autenticação: Token via E-mail tiago.licariao@exes.com.br. CPF informado: 349.949.868-51. IP: 189.100.70.1. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5946633 e longitude -46.6892612. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.862.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
20 mai 2024, 15:20:07	Laila Cristina Duarte Ferreira assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail laila.ferreira@bancodaycoval.com.br. CPF informado: 335.684.928-06. IP: 187.26.222.146. Componente de assinatura versão 1.863.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
20 mai 2024, 15:25:45	José Alexandre Gregório assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail jose.gregorio@bancodaycoval.com.br. CPF informado: 051.732.927-17. IP: 189.98.246.172. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.56060532432384 e longitude -46.65829830420515. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.863.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
20 mai 2024, 15:43:49	Artur Carneiro da Silva assinou como gestor. Pontos de autenticação: Token via E-mail artur@exes.com.br. CPF informado: 091.959.147-73. IP: 189.100.70.1. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.59296 e longitude -46.6812928. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.863.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
20 mai 2024, 15:43:49	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3.

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 1d8fdfce-8c55-4f3d-89fc-1f01913a87b3, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo II – Regulamento do Fundo

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO EXES TERRAS FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 54.635.202/0001-39

Pelo presente instrumento particular, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), do **EXES TERRAS FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 54.635.202/0001-39 ("Fundo"), vem formalizar o que segue:

CONSIDERANDO QUE:

I. O Administrador, por meio do "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Daycoval D32 Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 20 de maio de 2024 ("Instrumento Particular de Primeira Alteração"), deliberou, entre outras matérias, a reforma integral de seu regulamento, conforme alterado ("Regulamento") e a aprovação dos termos e condições da oferta da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta");

II. Até a presente data, não houve subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo o Administrador o único e exclusivo responsável pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento; e

III. O Administrador deseja modificar o Regulamento do Fundo.

RESOLVE DELIBERAR SOBRE:

1. A alteração do "Anexo II" do ao Regulamento do Fundo, a fim incluir os itens "Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", bem como alterar os itens "Montante Total da Oferta" e "Quantidade de Cotas" a fim de atender as exigências realizadas pela CVM por meio dos Ofícios n° 102/2024/CVM/SRE/GER-1 e 133/2024/CVM/SRE/GER-1, datado de 17 de julho de 2024 ("Ofício"), relacionado ao pedido de registro automático da Oferta:

Montante Total da Oferta	Até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária.
Quantidade de Cotas	10.000.000 (dez milhões) de Cotas
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial de Cotas da Primeira Emissão, desde que subscritas e

	integralizadas no mínimo 100.000 (cem mil) Cotas, perfazendo o montante de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM n° 160/22.
Montante Mínimo da Oferta	R$1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária.

Diante das alterações mencionadas acima, o Regulamento passa a vigorar conforme a versão constante do Anexo I ao presente instrumento.

Estando, assim, deliberado, é o presente instrumento assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 29 de julho de 2024.

BANCO DAYCOVAL S.A.
Administrador

EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestor

ANEXO I

REGULAMENTO

EXES TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.635.202/0001-39

Datado de 29 de julho de 2024

CAPÍTULO – 1 FUNDO

1.1 EXES TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("**FUNDO**"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**"), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução 175**" e "**CVM**") observado, ainda, a Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 ("**Resolução 39**") ou normativo posterior que venha substituir a Resolução 39, terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Administrador	**BANCO DAYCOVAL S.A**., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.793, 21º Andar, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n.º 62.232.889/0001-90 autorizado pela CVM para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 17.552, de 05 de dezembro de 2019 ("**ADMINISTRADOR**"), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	**EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA**., sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 8º andar, conj. 84, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 31.960.567/0001-33, devidamente habilitada a atuar como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019 ("**GESTOR**" ou "**Prestador de Serviço Essencial**" e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").
Foro Aplicável	Foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, "**Regulamento**", "**Parte Geral**", "**Anexos**" e "**Apêndices**").

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I

1.3 Durante o Prazo de Duração, o Fundo poderá constituir, por ato conjunto do ADMINISTRADOR e do GESTOR, diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do Artigo 5º da Resolução 175, observado que, nos termos do §2º do artigo 140 da Resolução CVM 175/22, até 1º de outubro de 2024, todas as referências à "classe" devem ser consideradas como referência ao "Fundo" e toda referência à "subclasse" deve ser considerada como referência à "classe".

1.4 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público alvo; **(ii)** responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; **(iii)** condições para aplicação, resgate e amortização de cotas; **(iv)** assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; **(v)** remuneração dos prestadores de serviços; **(vi)** política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; **(vii)** fatores de risco; e **(viii)** o prazo de duração, que deverá ser compatível com o prazo de duração do FUNDO.

1.5 Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada Subclasse de Cotas deverá dispor, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; **(ii)** bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance; e **(iii)** condições de aplicação, amortização e resgate.

1.6 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: **(i)** os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a no decorrer do Regulamento; **(ii)** referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; **(iii)** todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e **(iv)** caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de

fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável. A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/22, no Acordo Operacional e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à prestação dos serviços diretamente ou contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, conforme aplicável, dos seguintes serviços: **(a)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; **(b)** escrituração das cotas; **(c)** auditoria independente; **(d)** custódia; e, eventualmente, **(e)** outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, conforme aplicável, dos seguintes serviços: **(a)** intermediação de operações para carteira de ativos; **(b)** distribuição de cotas; **(c)** Consultoria Especializada; **(d)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; **(e)** formador de mercado de classe fechada; **(f)** cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, **(g)** outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

2.4 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO – 3 ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos serão arcadas pelo Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO – 4 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

4.1.1 A primeira convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou ESCRITURADOR, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

4.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

4.1.3 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

4.1.4 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

4.1.5 A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.

4.1.6 As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração do regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

4.1.7 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

4.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista.

4.3 Este regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

4.4 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO – 4 quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO – 5 TRIBUTAÇÃO

5.1 O disposto neste CAPÍTULO – 5 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor. No âmbito da constituição do Fundo, o Administrador não forneceu orientações e aconselhamentos estratégicos, de planejamentos sucessório, fiscal, patrimonial ou de qualquer outra natureza.

5.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário certificado de depósito agropecuário, warrant agropecuário, certificado de direitos creditórios do agronegócio, letra de crédito do agronegócio, certificado de recebíveis do agronegócio e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") e de Fiagro admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). Referido entendimento poderá ser aplicado também à alienação de cotas de Fiagro, dada a coincidência de embasamento legal.

	O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:

I. IRF:

Cotistas Residentes no Brasil:

Os ganhos de capital auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, apurados segundo o regime de competência, bem como os rendimentos distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

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

b) Cotista pessoa jurídica: os ganhos líquidos serão apurados de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado).

Adicionalmente, sobre o valor da alienação realizada em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de competência realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; eb) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for 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.

O benefício também não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.	
Cotistas Não-Residentes ("INR"):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.
II. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder

	Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que 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).

CAPÍTULO – 6 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

6.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

O ADMINISTRADOR disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone 0800- 7750500, do e-mail pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

* * *

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO – 1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe única de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Categoria	FIAGRO-Imobiliário.
Classificação ANBIMA	Renda Gestão Ativa. Segmento: Híbrido.
Objetivo	O FUNDO tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento ou locação de imóveis rurais (incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e/ou por meio de contratos de *sale and leaseback*),em todo território nacional, destinados à produção agropecuária em geral ("**Ativos Alvo Imóveis**"), os quais serão adquiridos diretamente pelo FUNDO ou via participação em sociedades de propósito específico, bem como poderá auferir renda mediante investimento em direitos reais sobre imóveis com produção agrícola, em zonais rurais ou urbanas, ou securitizações envolvendo produtores rurais ou a expansão agrícola por via de aquisição ou de exploração novas áreas, desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos do FUNDO, sendo possível, inclusive, a geração de receita por meio de ativos financeiros. Os investimentos do FUNDO se darão, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("**Ativos Financeiros**" e, em conjunto com os Ativos Alvo Imóveis, doravante denominados simplesmente os "**Ativos**"): **(i)** certificados de recebíveis do agronegócio ("**CRA**"); **(ii)** certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; **(iii)** letras de crédito do agronegócio ("**LCA**");

	(iv) letras de crédito imobiliário ("**LCI**") relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; **(v)** letras imobiliárias garantidas ("**LIG**") relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; **(vi)** letras hipotecárias ("**LH**") relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; **(vii)** cotas de outros fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais ("**FIAGRO**"); **(viii)** cotas de FII, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; **(ix)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("**FIDC**") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO, desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(x)** cotas de fundos de investimento em participações ("**FIP**") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; **(xi)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM que integrem a cadeia produtiva do agronegócio, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fiagro; e **(xii)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIAGRO. Adicionalmente, a classe poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme disposto na política de investimento definida no CAPÍTULO – 3 abaixo. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidor qualificado.

Custódia e Tesouraria	**BANCO DAYCOVAL S.A**., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1793, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 62.232.889/0001-90, prestador dos serviços de custódia e tesouraria ao Fundo. ("**CUSTODIANTE**").
Escrituração	**BANCO DAYCOVAL S.A**, acima qualificado ("**ESCRITURADOR**").
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	Encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o GESTOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Os Cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de Cotas em novas emissões, salvo se de outra forma deliberado pela Assembleia Geral e/ou pelo ato do ADMINISTRADOR que aprovar a emissão em questão.
Negociação	As cotas poderão ser depositadas **(i)** para distribuição no mercado primária, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pelo balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("**B3**" e "**Balcão B3**", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("**Fundos21**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e o eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo

	que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais, a classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização de cotas será realizada por meio de Chamadas de Capital, nos termos do respectivo compromisso de investimento, boletim de subscrição e dos procedimentos previstos neste Anexo. A integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos depende da aprovação da assembleia especial de cotistas do valor atribuído ao bem ou direito, ficando dispensada a elaboração de laudo de avaliação. A integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição. Nas hipóteses de integralização com bens e direitos, a sua entrega deverá ocorrer fora do ambiente da B3.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

(iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e

(iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.3 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação

do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante.

2.4 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá (a) elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e (b) convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

2.5 Se, após a adoção das medidas previstas no item 2.3 acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 2.4 acima será facultativa.

2.6 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 2.3(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste capítulo 2, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

2.7 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 2.3 (b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 2.8 abaixo.

2.8 Na Assembleia prevista no item 2.3 (b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

2.9 A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item 2.3 (b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

2.10 Se a Assembleia de que trata o item 2.3 (b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 2.8 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

2.11 A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

2.12 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante.

2.13 Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

2.14 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

CAPÍTULO – 3 DO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 O FUNDO terá por objetivo: **(i)** auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Financeiros e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir; e **(ii)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Financeiros e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar, arrendar ou locar.

3.2 A Classe terá prazo indeterminado, no qual a Classe investirá seus recursos, observada a política de investimento, composição e diversificação de carteira a ele aplicável, mediante a realização de Chamadas de Capital, conforme os procedimentos descritos neste Regulamento e no Boletim de Subscrição.

3.3 Observadas as diretrizes gerais estabelecidas neste Regulamento, os recursos do FUNDO serão aplicados pelo ADMINISTRADOR por indicação do GESTOR, preponderantemente em Ativos Alvo Imóveis, de acordo com a seguinte política de investimentos:

(i) Os Ativos Alvo Imóveis deverão estar localizados no território nacional;

(ii) Os Ativos Alvo Imóveis poderão ter características de terra degradada, vegetação nativa e/ou pastagem que podem ser convertidas em terras agricultáveis e que poderão ser arrendadas até a sua venda futura;

(iii) Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser objeto de laudo de avaliação, nos termos da Resolução CVM 175, realizada por empresa especializada responsável pelas atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis;

(iv) Após a aquisição dos Ativos Alvos Imóveis o FUNDO poderá buscar celebrar contratos de arrendamento, os quais deverão incluir declaração dos arrendatários acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, **(a)** que os arrendatários assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás, e atualização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis; e **(b)** que os arrendatários assumirão toda responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis;

(v) poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis e que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO;

(vi) sem prejuízo da presente política de investimentos, o FUNDO poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo Imóveis ou Ativos Financeiros, sempre em observância ao disposto na Resolução CVM 175.

3.3.1. Previamente à aquisição dos Ativos Alvo Imóveis o GESTOR realizará a avaliação e diligência adequada e de forma satisfatória ao GESTOR de cada Ativo Alvo Imóvel que fará parte da carteira do FUNDO.

3.3.2. Os Ativos Financeiros poderão ser negociados livremente pelo GESTOR.

3.4 Em caso de desinvestimento dos Ativos Alvo Imóveis, os recursos recebidos pela Classe em razão da liquidação dos Ativos, a qualquer título, incluindo pagamento regular ou por execução de garantia, alienação, venda, cessão, recompra, poderão ser destinados à aquisição pela Classe de novos Ativos.

3.5 Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, locados, arrendados, explorados, adquiridos ou alienados pelo FUNDO pela classe **sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas**, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

3.6 A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda, arrendamento ou direito real de superfície.

3.7 Caso a Classe de cotas, por algum período, passe a investir preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175 e na Resolução 39.

3.8 As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em "**Ativos de Liquidez**", conforme indicados abaixo:

(i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; e

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

3.9 A Classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

3.10 É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução 175, que sejam destinadas a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.

3.11 O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

3.12 A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO – 4 DAS COTAS

4.1 As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

4.1.1 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.

4.1.2 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

4.1.3 O titular de cotas da classe:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da classe, inclusive os Ativos Financeiros e os Ativos de Liquidez;

(b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO – 5 DAS EMISSÕES DE COTAS

5.1 A Classe iniciará suas operações tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) cotas com valor unitário de emissão de R$10,00 (dez reais).

5.2 Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("**Primeira Emissão**").

5.3 As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Anexo, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução 160 ("**Documentos da Oferta**"), conforme aplicável.

5.3.1 Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

(a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

(b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio,

cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.3.2 No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, bem como o termo de adesão nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

5.3.3 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

5.3.4 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

5.3.5 Os Documentos da Oferta podem poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

(i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e

(ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

5.4 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante solicitação do GESTOR ao ADMINISTRADOR, para deliberação através de ato do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.

5.5 No caso de alienação voluntária de Cotas, o Cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

5.5.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

5.5.2 As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

5.6 As Cotas ofertadas pela Classe serão subscritas para integralização via Chamada de Capital, observadas as condições estabelecidas os respectivos Boletins de Subscrição ("**Boletim de Subscrição**") e Compromissos de Investimento. No ato de subscrição das Cotas e adesão à Classe, o investidor deverá assinar o respectivo Termo de Adesão, boletim de subscrição e Compromisso de Investimento.

5.6.1. No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao ADMINISTRADOR, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

5.6.2. A cada emissão, a Classe poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, cobrar uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão.

5.6.3. Os valores objeto dos respectivos Boletins de Subscrição e os valores a que os Cotistas estejam obrigados a integralizar, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, conforme informados pelo GESTOR ao ADMINISTRADOR, serão definidos como "**Capital Comprometido**" para fins dos limites previstos no Capítulo 3 acima.

5.7 No caso de inadimplemento, a Administradora notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

(i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança;

(ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições pelo Fundo devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente;

(iii) contrair, em nome do Fundo, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista Inadimplente, podendo a Administradora, em nome do Fundo, dar as Cotas do Cotista Inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do Cotista Inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre os Administradora e a instituição concedente do empréstimo; e

(iv) convocar uma Assembleia Geral de Cotistas, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas, proporcionalmente à participação de cada Cotista.

5.7.1 Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação do Fundo.

5.7.2 Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

5.7.3 Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pelo Fundo em com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.

5.7.4 Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

5.8 No caso de alienação voluntária de Cotas, o Cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas Cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

5.8.1 A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

5.8.2 As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o FUNDO no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO – 6 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

6.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

6.2 As cotas poderão ser amortizadas mediante comunicação do ADMINISTRADOR aos cotistas após a recomendação nesse sentido pelo GESTOR.

6.2.1 A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

6.2.2 Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

6.3 Os recursos recebidos pela Classe, oriundos de pagamento de remuneração, juros e/ou dividendos dos Ativos Financeiros, poderão ser utilizados para pagamento de rendimentos ou de amortização, a critério do GESTOR.

6.4 No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado entre os cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

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

6.4.2 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação

pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

6.4.3 Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO – 7 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

7.1 A Classe poderá distribuir aos seus Cotistas, independentemente da realização de assembleia especial, os rendimentos auferidos pela Classe, cabendo ao GESTOR deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados, observada a legislação e a regulamentação aplicáveis.

7.1.1 Caso sejam auferidos lucros pela Classe, estes poderão, a critério do GESTOR, e observado o disposto no item 6.3 acima, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe. Eventual saldo não distribuído como antecipação poderá ser utilizado para aquisição de Ativos Alvo Imóveis, Ativos Financeiros ou Ativos de Liquidez, acumulando-se para distribuições futuras, com base em recomendação apresentada pelo GESTOR, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

7.1.2 Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas inscritos no dia útil imediatamente anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das cotas.

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

7.2.1 Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

7.3 A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO – 8 DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

8.1 A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR.

8.2 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

8.3 O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

8.4 O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

(iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele; e

(v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado.

8.5 Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

8.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR ou prestados pelo próprio:

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos; e

(iii) escrituração de cotas.

8.7 O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

(a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

(b) custódia de ativos financeiros.

8.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

8.7.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação no mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

8.7.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

8.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR;

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e

(b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;

(v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e

(vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

8.9 O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

8.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico ou o voto via sistema uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

8.10.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

8.11 Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

8.12 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR

8.13 O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de descredenciamento para o exercício da atividade, renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

8.14 Na hipótese de descredenciamento ou renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias.

8.14.1 Em caso de renúncia, o ADMINISTRADOR deverá permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, o que deverá ocorrer no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da renúncia.

8.14.2 No caso de descredenciamento, a Superintendência competente da CVM poderá nomear administrador temporário, inclusive para viabilizar a convocação da assembleia mencionada no item 8.14 acima.

8.14.3 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.14 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo mencionado anteriormente.

8.14.4 Aplica-se o disposto no item 8.14.1 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

8.14.5 Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que

decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

8.14.6 Nas hipóteses referidas no item 8.14, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

8.14.7 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

8.15 O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

8.16 Compete ao GESTOR negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade. Nos termos deste Regulamento, o GESTOR detém os poderes necessários para realizar todos os atos relacionados à gestão da carteira, agindo, para tanto, de forma independente e segregada do ADMINISTRADOR.

8.17 A gestão da carteira do FUNDO será realizada pelo GESTOR, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, bem como auxílio e recomendação ao ADMINISTRADOR no tocante aos Ativos Alvo Imóveis que venham a integrar e que integram a carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

8.18 O GESTOR detém amplos poderes para adquirir os Ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, observadas as regras específicas em relação à compra dos Ativos Alvo Imóveis, de acordo com o disposto na Cláusula 3.3 deste Regulamento e regulamentação em vigor.

8.19 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, o GESTOR obriga-se a:

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(c) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pelo GESTOR, em nome do FUNDO;

(d) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;

(e) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;

(f) observar as disposições do Regulamento;

(g) cumprir as deliberações da Assembleia;

(h) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;

(j) auxiliar o ADMINISTRADOR na estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam Imóveis;

(k) recomendar ao ADMINISTRADOR a estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo Imóveis;

(l) gerir individualmente a carteira dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com relação aos Ativos Alvo Imóveis, em que as atribuições do GESTOR serão limitadas à recomendação ao ADMINISTRADOR a respeito do investimento ou desinvestimento;

(m) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, exceto Imóveis, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(n) monitorar o desempenho do FUNDO, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(o) sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste Regulamento;

(p) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(q) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos e em Ativos Financeiros de Liquidez e optar (1) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (2) de comum acordo com o ADMINISTRADOR, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(r) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos do FUNDO, conforme política de voto;

(s) transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de GESTOR; e

(t) quando entender necessário, solicitar ao ADMINISTRADOR que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas.

Consultoria Especializada

8.20 O ADMINISTRADOR, a pedido do GESTOR, ou o GESTOR diretamente, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços:

(i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimentos deste Anexo, os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do FUNDO;

(ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a política de investimentos constante deste Anexo;

(iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície; e

(iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

8.20.1 Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

CAPÍTULO – 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO, PERFORMANCE E CUSTÓDIA

Taxa de Administração

9.1.1 O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("**Taxa de Administração**"): **(a)** pela prestação dos serviços de administração, tesouraria e escrituração de cotas, o percentual descrito na tabela abaixo, ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado *(a.1)* sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO; ou *(a.2)* caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja

metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"), observado o valor mínimo mensal de R$12.000,00 (doze mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("**IGP-M**"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e **(b)** pela prestação dos serviços de custódia de ativos, o percentual de 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano) calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$3.000,00 (três mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M.

Patrimônio Líquido	**Item "a" da Taxa de Administração**
Até R$200 milhões	0,12% a.a.
De R$200 milhões a R$500 milhões	0,10% a.a.
Acima de R$500 milhões	0,08% a.a.

9.1.1.1. Durante os 12 (doze) primeiros meses contados da data de primeira integralização no FUNDO, será cobrada uma Taxa de Administração mínima de R$12.000,00 (doze mil reais), independente do patrimônio líquido do FUNDO, sendo a soma de: (a) R$9.000,00 (nove mil reais) mensais, com relação aos serviços prestados no item 9.1.1 (a) acima; e (b) R$3.000,00 (três mil reais) mensais, com relação aos serviços prestados no item 9.1.1 (b) acima.

9.1.2 O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

9.2 O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente ("**Taxa de Gestão**"): **(a)** ao percentual descrito na tabela abaixo, ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; **ou**

(a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Gestão**").

Patrimônio Líquido	Item "a" da Taxa de Gestão
Até R$200 milhões	1,05% a.a.
De R$200 milhões a R$500 milhões	1,07% a.a.
Acima de R$500 milhões	1,09% a.a.

9.2.1 A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

9.2.2 O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

9.3 Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

A Taxa de Performance será equivalente ao maior entre 14% a.a. (quatorze por cento ao ano) e a forma abaixo:

$$VT\ Performance = 0{,}20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL\ Base * (1+Taxa\ de\ Correção_{x}^{m-1})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correção$_x^{m-1}$ = Variação do CDI do mês **x**, m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL\ Contábil_{m-1}) + (Distribuições\ Corrigidas_{m-1})]$$

Onde:

$$\textbf{Distribuições Corrigidas}_{\mathbf{m-1}} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_{\text{i}} * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$$

PL Contábil $_{m-1}$ = patrimônio líquido contábil mensal da classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento $_{m-1}$ = rendimento efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

I = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

X = mês de integralização de cotas de uma emissão da classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

9.3.1 Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábilm-1 será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta.

9.3.2 As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

9.3.3 Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para

fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex-performance.

9.3.4 É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

9.3.5 Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

9.3.6 A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Taxa de Distribuição

9.4 Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

9.5 Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

9.6 A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

CAPÍTULO – 10 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

10.1 A assembleia especial de cotistas desta classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

(a) demonstrações contábeis;

(b) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR;

(c) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe;

(d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;

(e) alteração do presente anexo;

(f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

(g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;

(h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, se houver, ou do valor atribuído aos bens e direitos a serem entregues à Classe por meio de integralização, no caso de dispensa de apresentação de laudo de avaliação;

(j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e

(l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

(a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

(b) No mínimo, 10 (dez) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO – 11.

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(a) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

(b) A convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

(c) 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.

10.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

10.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

10.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

10.5.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

(i) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

(ii) Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

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

10.5.6 O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

10.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.3 e 10.5.5 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

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

10.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima, bem como aquelas indicadas no item 4.1.6 da Parte Geral do Regulamento.

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

10.7 O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

10.7.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

10.7.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.7.3 O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

10.7.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

10.8 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

10.9 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.

10.10 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO – 11 DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

11.1 A classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos desta classe única

do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.2 Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, a pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

(i) seja cotista da classe de cotas;

(ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto dessa classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e

(vi) não esteja impedido por lei 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.4 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

11.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

11.6 Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os

requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

11.7 O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

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

11.9 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

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

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

11.12 Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do art. 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.13 Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO – 12 DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

12.1 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela classe ou para garantir a continuidade de suas operações;

(iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

(v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.2 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;

(iii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;

(b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;

(c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e

(d) classe de cotas e o empreendedor;

(v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;

(vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste no Anexo Normativo III da Resolução 175;

(vii) 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; e

(viii) 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.

12.2.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

12.3 É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

CAPÍTULO – 13 DOS FATORES DE RISCO

13.1 A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

* * *

ANEXO II

SUPLEMENTO

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam–se a este suplemento da 1ª (primeira) emissão de Cotas os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

Número da Emissão	1ª Emissão.
Montante Total da Oferta	Até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária.
Quantidade de Cotas	10.000.000 (dez milhões) de Cotas
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial de Cotas da Primeira Emissão, desde que subscritas e integralizadas no mínimo 100.000 (cem mil) Cotas, perfazendo o montante de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM n° 160/22.
Montante Mínimo da Oferta	R$1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária.
Valor Unitário de Emissão	R$ 10,00 (dez reais) cada Cota, nos termos do Regulamento.
Custo Unitário de Distribuição	R$0,05 (cinco centavos de real)
Preço de Integralização	R$10,05 (dez reais e cinco centavos)
Montante Mínimo de Subscrição	R$1.000,00 (mil reais) por Investidor
Período de Colocação	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do anúncio de início da Oferta, e encerra-se com a disponibilização do anúncio de encerramento da oferta, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do anúncio de início da oferta, nos termos da Resolução CVM 160.
Público-Alvo	Investidor Qualificado.
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados prioritariamente à aquisição de Ativos, observada a Política de Investimento.
Tipo de Oferta e Forma de Colocação	Oferta pública, sob regime de melhores esforços, em rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas	As Cotas serão subscritas utilizando-se **(i)** os procedimentos internos do Escriturador, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta ou, **(ii)** os procedimentos do sistema MDA, administrado pela B3. As Cotas deverão ser integralizadas (a) à vista, em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3 e ao Escriturador, conforme o caso; (b) mediante chamadas de capital, conforme procedimentos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição e no Compromisso de

	Investimento; ou (c) por meio da entrega de imóveis ou direitos relativos a imóveis, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, respeitadas as disposições do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo III – Estudo de Viabilidade

Estudo de Viabilidade

Exes Gestora de Recursos Ltda.

Maio 2024

éxes

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

ESTUDO DE VIABILIDADE – EXES TERRAS FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Introdução

Conforme dispõe a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e considerando que as cotas da 1ª emissão do EXES TERRAS FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("FIAGRO EXES TERRAS") 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 TERRAS, 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, *real estate* 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, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

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 TERRAS 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 TERRAS é a obtenção de renda e ganho de capital mediante a aquisição, venda e arrendamento ou locação de imóveis rurais (incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991 e/ou por meio de contratos de *sale and leaseback*), em todo território nacional, destinados à produção agropecuária em geral, os quais serão adquiridos diretamente pelo FUNDO ou via participação em sociedades de propósito específico.

O FIAGRO EXES TERRAS pretende adquirir terras ("Land-equity") que tenham vocação para a produção de grãos, fibras e cana-de-açúcar, entre outras culturas, sendo que os investimentos para a conversão das áreas podem ser feitos por meio do FIAGRO TERRAS ou por meio de um parceiro que venha arrendar a área.

Ainda, será auferido renda por meio de transações de crédito por meio da compra de operações de Certificado de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), *Sale & LeaseBack* ("S&LB") e *Buy-to-Lease* ("BTL"). 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.

Em conclusão, o FIAGRO EXES TERRAS 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 TERRAS.

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.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

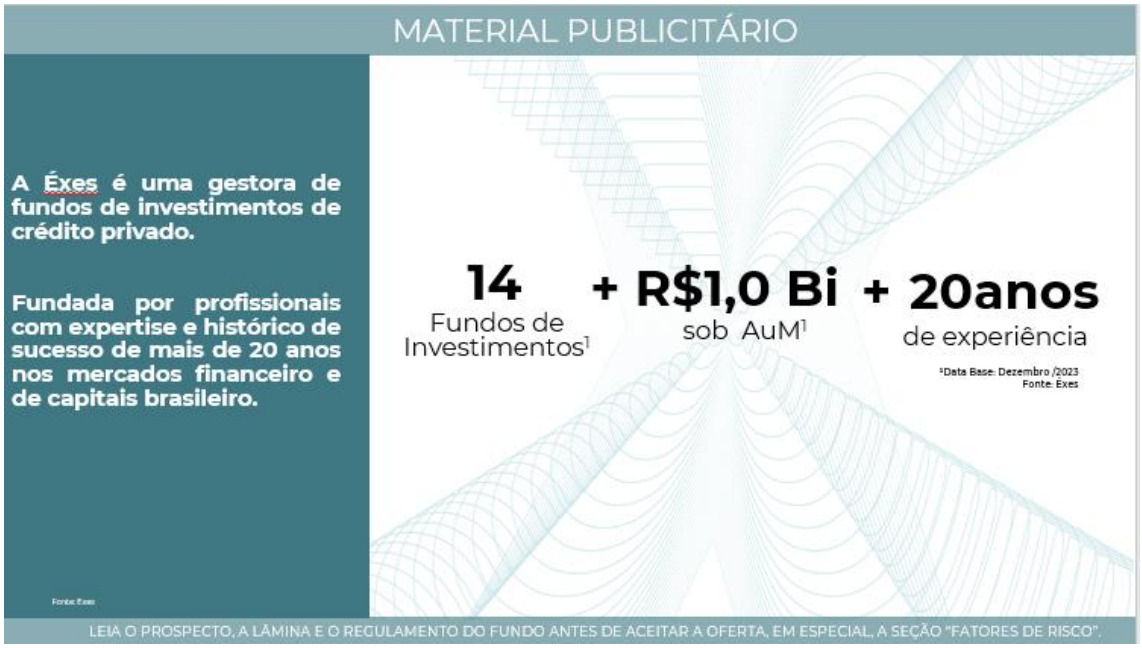
Gestora

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 4 (quatro) anos.

A Exes Gestora replica em suas atividades as políticas de investimento e disciplina financeira das grandes mesas proprietárias dos melhores bancos do Brasil e internacionais de forma a buscar a melhor relação risco retorno para seus clientes. Promove acesso dos investidores a ativos que tipicamente ficam restritos às mesas proprietárias dos bancos. A Exes Gestora atua sinergicamente com as demais empresas do Grupo EXES da qual faz parte e por isso consegue acessar produtos exclusivos.

[1]



[1] data base: Dezembro/2023

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8



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.



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 e ativos com visitas *in loco* e com a revisão de laudos por especialistas internos;

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

- 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 be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8



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

Fonte: Éxes

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

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 be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

Diferencial do Time Agro

O Time Agro da EXES é composto por executivos experientes e com comprovado *track record*, com relacionamentos de longo prazo com os produtores rurais e detentores de tecnologia própria para a concessão de crédito ao setor agrícola.

A comprovação do desempenho do time da Exes Gestora fica evidente levando-se em consideração o desempenho do FUNDO EXES XINGU e o FIAGRO EXES ARAGUAIA ("AGRX11") cujos patrimônios são compostos, em sua integralidade – salvo reserva de caixa –, por ativos de crédito relacionados ao setor do agronegócio, como CRA´s e CPR´s.

O FUNDO EXES XINGU é um fundo multiclasses, com cotas sênior e subordinadas. A rentabilidade, desde o início do fundo, líquida de custos foi de CDI + 4,00% a.a.[2] para a cota sênior e de CDI + 18,31% a.a.[3] para a cota subordinada (com base nos números de 30/04/2023).

O AGRX11 é um fundo voltado para o investimento nas cadeias produtivas agroindustriais. As suas cotas são negociadas na B3. No período de abril/2023 até março/2024 foi distribuído o rendimento acumulado de 18,76%. Se for feita a comparação com um título equivalente que é tributado em 15% seria o rendimento equivalente a 22,07%

Fica evidenciado, portanto, que a equipe da Exes Gestora tem competência para apresentar retornos expressivos, consistentes, equilibrados e com excelente balanceamento entre risco e retorno.

Estes resultados decorrem de ampla expertise do time, do longo histórico no segmento, da capacidade de originação e estruturação de transações próprias e o monitoramento constante sobre os ativos investidos pelos fundos sob gestão Exes. 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.

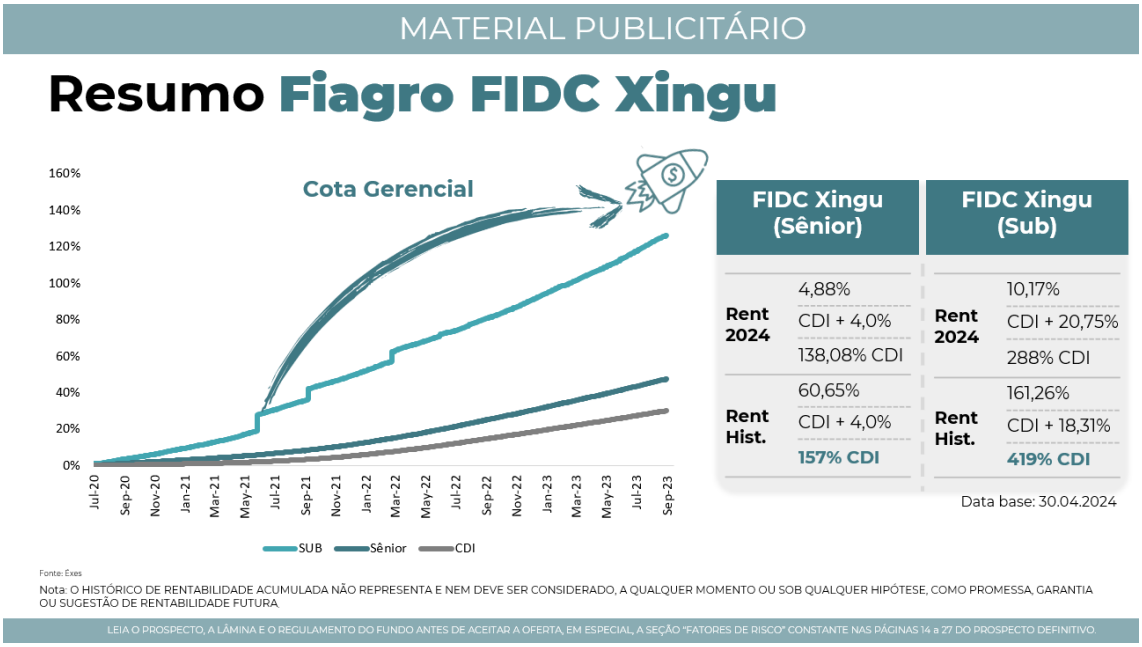
Consistentes Retornos Mesmo em Períodos de Adversidade

Abaixo, há o histórico de performance do FUNDO EXES XINGU, o qual possui carteira composta por ativos de crédito oriundos do agronegócio. Mesmo

[2] Desde o início do fundo em 15/07/2020.
[3] Desde o início do fundo em 15/07/2020.

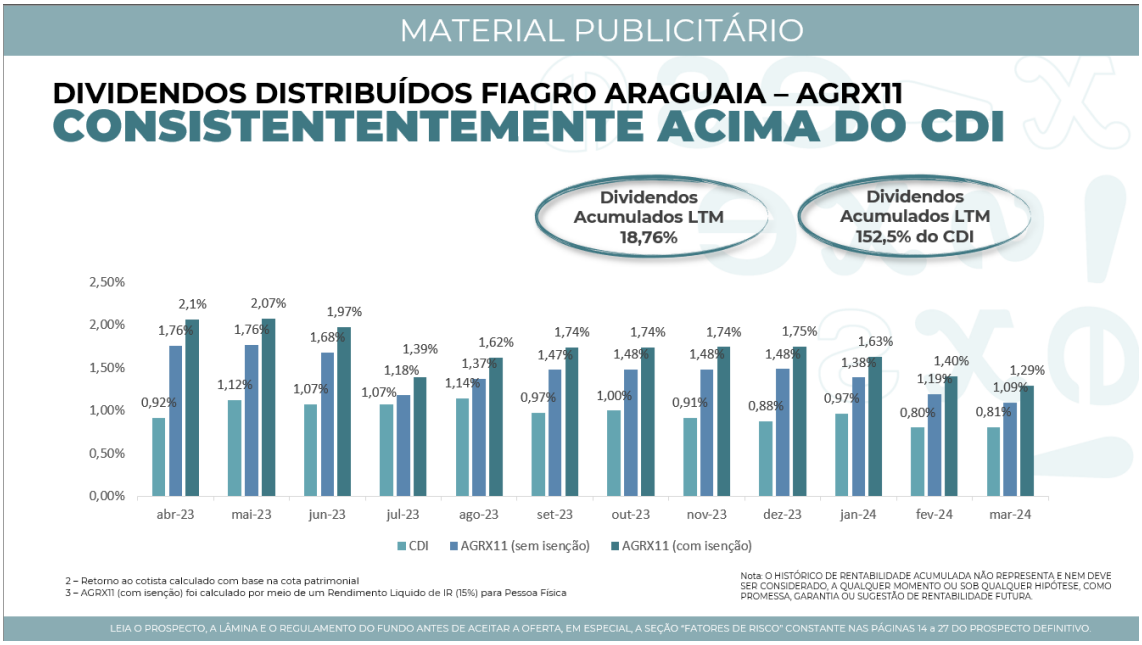
Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

durante todo o período de pandemia, incluindo os momentos de agravamento com *lockdown*, o fundo performou com resiliência e rentabilidade.



Data de apuração: 30/04/2024

Fonte: https://www.exes.com.br/fundos/exes-fidc-xingu/

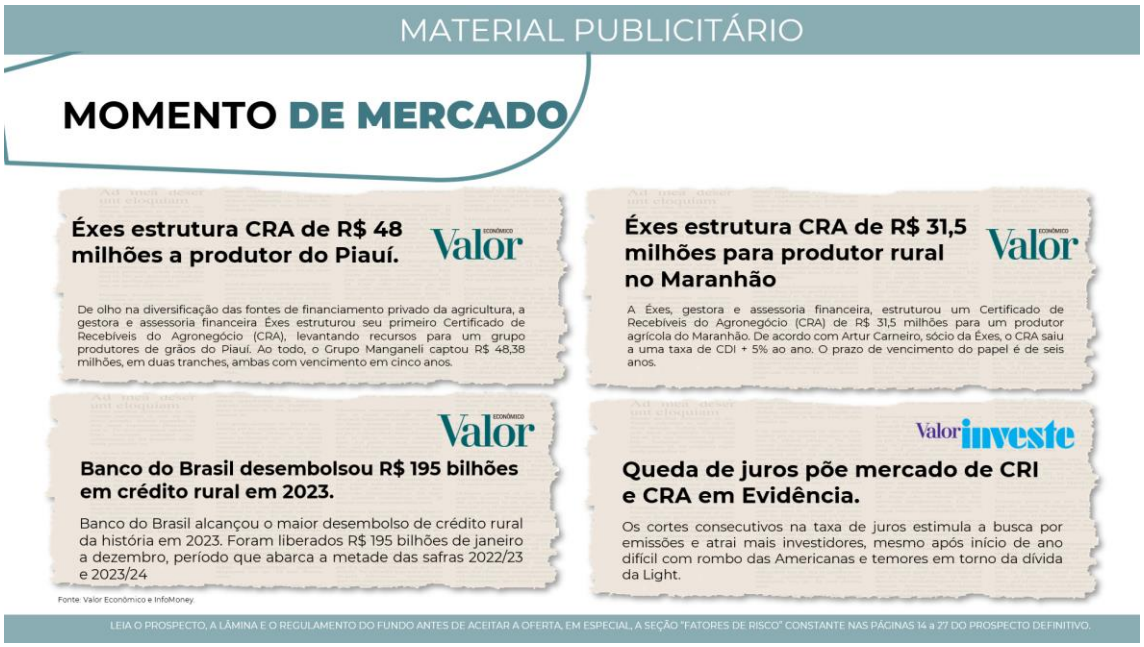


Fonte: https://www.exes.com.br/fundos/exes-araguaia-fiagro-agrx11/

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 be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8



Fonte:https://valor.globo.com/agronegocios/noticia/2021/05/17/exes-estrutura-cra-de-r-48-milhoes-a-produtor-do-piaui.ghtml;

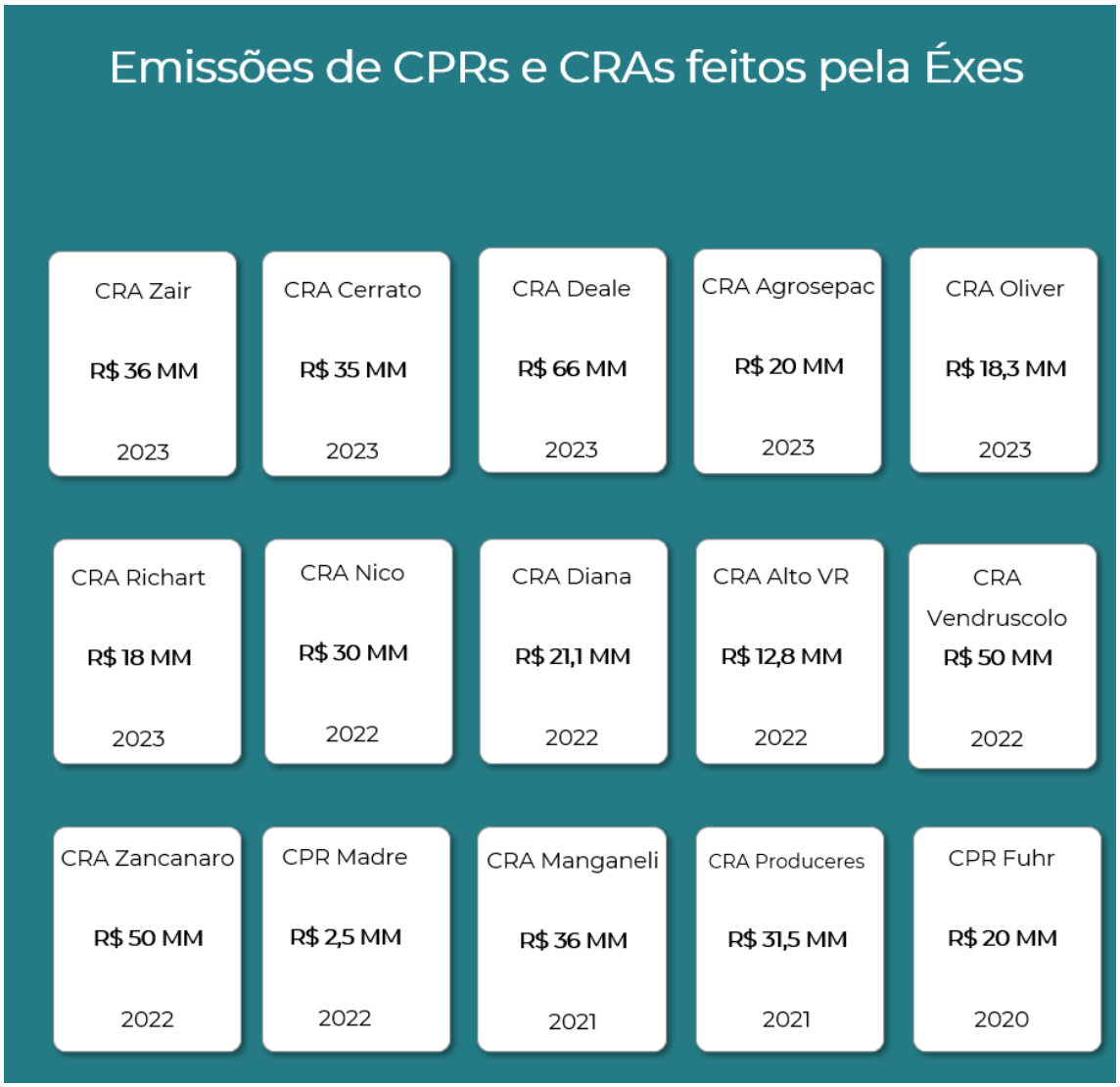
https://valor.globo.com/agronegocios/noticia/2021/10/05/exes-estrutura-cra-de-r-315-milhes-para-produtor-rural-no-maranho.ghtml;

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/

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

Estruturação de CRAs

A EXES em razão da sua rede de originação e o time de estruturação de crédito própria, atua diretamente na concepção de muito ativos que são investidos pelos fundos sob gestão da Exes. Abaixo seguem alguns exemplos de CRAs estruturados pelo time EXES:



Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

TIME EXES



O capital humano da EXES é 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*

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

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.

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.

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 com a estruturação da área de administração custódia de fundos de investimentos. Na Exes atua na gestão e estruturação de fundos de investimentos, ativos financeiros e análise de investimentos cobrindo variados setores como agro e real estate. Formado em Administração de Empresas, MBA em Mercado Financeiro e de Capitais pela FGV. Possui Certificação de Gestores ANBIMA (CGA), Certificado ANBIMA de Fundamentos de Gestão (CFG), Certificação de Gestores ANBIMA para Fundo Estruturados (CGE) e é Administrador de Carteira de Valores Mobiliários CVM.

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. Graduado em engenharia elétrica na Escola Politécnica da USP (Universidade de São Paulo).

Carlos Mamoru *(Análise e estruturação 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 II approved.

Breno Martins Frazão *(Análise e estruturação de Crédito)*

Ingressou na Exes em janeiro de 2023. Antes disso, atuou no Itaú BBA por 6 anos, sendo 2 anos no time de crédito middle market do Rio de Janeiro, 2 anos e meio na área de riscos de crédito com atuação nos segmentos agro, imob, large e unidades externas e 1 ano e meio na equipe de crédito agro cobrindo o estado de Goiás, com uma carteira de aproximadamente R$ 900 milhões.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

Formado em Ciências Contábeis pela UFRJ, com MBAs (em andamento) em Agronegócios - Esalq/USP e Data Science and Analytics Poli/USP

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).

Tiago Licarião *(Legal & Compliance)*

Ingressou na Exes em outubro de 2023. Iniciou sua carreira como advogado no Escritório Binari Sociedade de Advogados (IBS Advogados), onde atuou na área de Mercado de Capitais & Fundos de Investimentos por 2 anos e meio. Ainda, 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.

Gabriel Vasconcelos *(Relações com Investidores)*

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.

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.

Isabella Folco *(Operações & Risco)*

Em novembro de 2023, tornou-se membro da equipe da Exes. Anteriormente, trabalhou na CM Capital Markets DTVM pelo período de 2 anos e 3 meses, onde adquiriu sua primeira experiência profissional no mercado financeiro, desempenhando atividades na área de operações de fundos de investimentos. Concluiu seu curso de Administração de Empresas na FECAP em 2023.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

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.

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.

Arthur Vieira (Operações & Risco)

Com experiência anterior no grupo BTG Pactual, por onde atuou por 14 anos, sendo a ultima posição associate director na área de Operações, com foco em estruturas de Crédito diversas, contribuiu para o desenvolvimento de plataforma para contratação e acompanhamento de dívidas para o segmento de varejo/digital. Formado em Ciências Econômicas pela Universidade Paulista em 2013, possui certificação CFG Anbima e é estudante de Gestão Estratégica e Econômica de Negócios (MBA Executivo) na Fundação Getúlio Vargas.

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.

Lorenzo Grillo *(Análise & estruturação de Crédito)*

Ingressou na Exes em 2023. Cursa Engenharia de Produção na Escola Politécnica da USP, onde participou do Escritório Internacional da Faculdade de 2019 a 2021. Além disso, estudou na faculdade RWTH – Aachen, na Alemanha, no curso Master in Business Administration, em 2022.

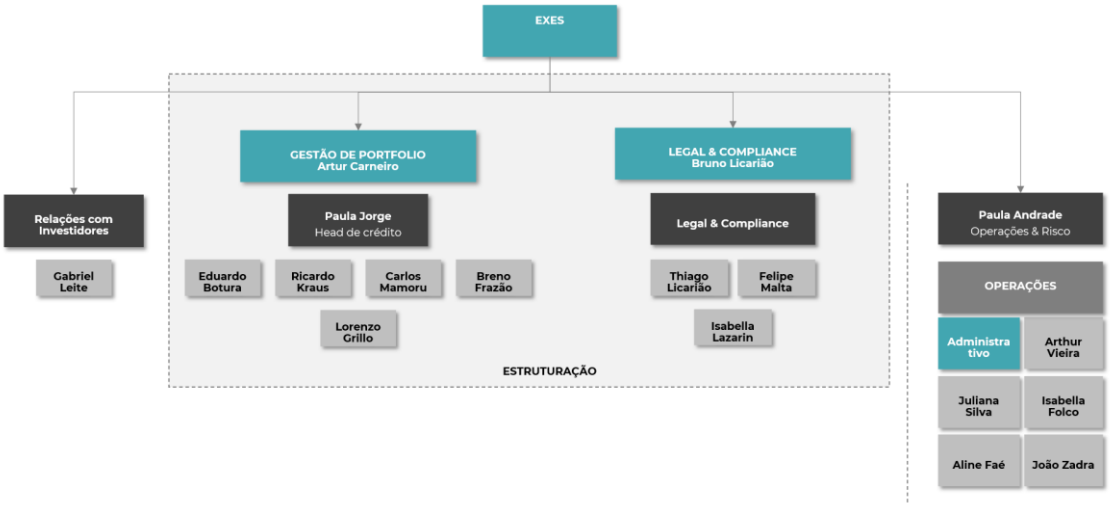
Isabella Lazzarin *(Legal & Compliance)*

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

Ingressou na Exes em outubro de 2023. Cursa Direito na Universidade Presbiteriana Mackenzie. Formada em 2022 no Colégio Agostiniano São José, local em que participou de diversos trabalhos voluntários.

ORGANOGRAMA

A interação constante entre nossos atores visa a máxima eficiência e troca de experiências e conhecimentos. Estimulamos um ambiente colaborativo e proativo em que a hierarquia formal dá lugar as melhores ideias e soluções.



Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

Estratégia de Investimento

O FIAGRO EXES TERRAS tem foco na aquisição de terras agrícolas para produção de grãos, fibras, cana-de-açúcar e outras culturas. A renda será baseada no fluxo de dividendos proveniente dos contratos de arrendamento dos ativos adquiridos pelo fundo e da receita advinda da alienação destes ativos a terceiros.

Originação

Os gestores do FIAGRO EXES TERRAS 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.

Processo de Aprovação e Acompanhamento dos Investimentos

A Exes Gestora conta com uma equipe robusta de analistas de investimentos 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 rurais e do potencial de geração de valor de terras, 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, valor das terras e potencial de geração de valor, das empresas, o setor de atuação, a experiência dos arrendatários, 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/arrendatários/empresas e/ou divulgação de resultados, além de alterações relevantes em seu segmento de atuação ou condições macroeconômicas, dentre outros fatores.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8



Abaixo descrevemos o processo de seleção de ativos:

Primeiramente é feito a análise das terras levando em consideração localização, potencial de capacidade produtiva das culturas, preço de aquisição, análise de *peers*, potencial geração de renda (arrendamentos e valorização da terra) e tempo de carrego das áreas até a sua venda.

Além disso, é feita uma análise prévia dos produtores rurais/arrendatários levando em consideração informações financeiras, estudo do endividamento, estrutura societária, setor de atuação, composição acionária, razão de garantia, estrutura da transação etc.

Em a análise prévia sendo favorável, nossos analistas então elaboram um relatório para um primeiro comitê ("Primeiro Comitê") no qual é sugerida a estrutura da operação com termos e condições que, baseado nas informações recebidas até aquele momento, a Exes Gestora estaria disposta a propor. Quando uma operação é aprovada pelo Primeiro Comitê, envia-se ao produtor/arrendatário ou vendedor das terras uma proposta. Após assinatura da proposta, passa-se para a próxima etapa.

Na segunda etapa, é realizada a diligência legal, ambiental e financeira da contraparte, assim como das terras a serem adquiridas e das garantias a serem ofertadas para a operação. Questionamentos são feitos e respondidos em reuniões presenciais ou virtuais. Avaliam-se detalhadamente os fundamentos da contraparte, com forte ênfase em fluxo de caixa e estrutura de capital. Realiza-se uma ampla análise dos aspectos qualitativos, dando 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, ponderando os riscos (*downsides*) e benefícios (*upsides*) contidos nas diferentes oportunidades. É efetuada uma análise de

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

estresse, através da qual o analista procura antecipar o impacto de possíveis eventos (regulatórios, cambiais etc.) que possam, de alguma maneira, comprometer a capacidade de pagamento da dívida em questão. Eventuais mudanças na estrutura da operação, necessárias devido à análise, são negociadas em paralelo. Todas essas análises são compiladas em um memorando de investimento, que é apresentado em comitê final ("Comitê Final") composto pelo sênior *management* da Éxes, equipe de crédito e equipe jurídica.

No Comitê Final, são definidos os controles, monitoramentos e perfis 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-se identificar a necessidade de a empresa buscar profissionais que a auxilie na gestão operacional, financeira e de governança. 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, seguindo 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 e ativos que se pretende adquirir com a regulação vigente, a política de investimento dos fundos, incluindo a verificação de eventuais limites para a realização da operação;
- efetuará a análise sobre aspectos como a reputação da contraparte no mercado, a existência de pendências financeiras e protestos, possíveis pendências tributárias, multas e outros indicadores relevantes, quando aplicável;
- efetuará análises quantitativas e qualitativas da contraparte e das garantias a serem constituídas no âmbito da operação;
- analisará as 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;
- elencará 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;
- constituirá documento contendo os pontos analisados para a realização da operação, destacando eventuais controles a serem

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

realizados ao longo do período de investimento e pontos de atenção a serem monitorados;
- inserirá *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 terras agrícolas apresenta uma dinâmica distinta dos mercados de alta volatilidade, com menos flutuações bruscas nos preços diários, refletindo um perfil de investimento de longo prazo. As variações nos preços das terras geralmente são influenciadas por fatores macroeconômicos de longa duração ou por mudanças significativas nas condições de mercado, tais

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

como alterações nas políticas agrícolas, variações climáticas substanciais e mudanças nas demandas globais de commodities.

O acompanhamento constante das condições de mercado e a análise detalhada das terras são cruciais para o sucesso da vida do fundo. Isso inclui o monitoramento do desenvolvimento infraestrutural na região das propriedades agrícolas, a saúde financeira dos arrendatários, a produtividade do solo, a inspeção ambiental das terras, dentre outros acompanhamentos a serem realizados pela Exes Gestora.

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 TERRAS 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

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

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



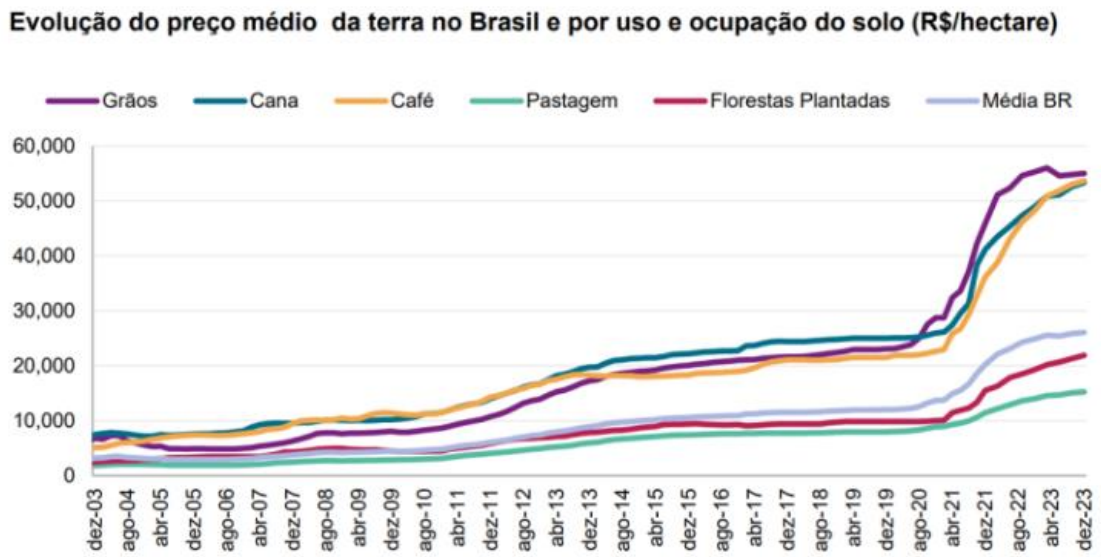
necessidade de melhorar a governança por meio de implementação de auditoria, implementação de sistemas de controle, entre outras iniciativas. Os resultados das diligências são levados a discussão nos comitês de aprovação das transações.

OPORTUNIDADE – Mercado de Terras Agrícolas

A Exes Gestora vê uma oportunidade de investimento em terras agrícolas no Brasil. Sendo que os investimentos em terras oferecem retornos através de dividendos dos arrendamentos e da valorização imobiliária. Tais investimentos serão feitos por meio do FIAGRO EXES TERRAS.

Abaixo é possível observar o diferencial de valores das terras de Pastagem vs. o valor das terras que são cultivados Grãos, Cana e Café. É possível constatar no gráfico abaixo que existe um delta histórico que vem se intensificando. Mesmo com a alta recente observada em 2021, as terras de pastagem não conseguiram acompanhar a mesma evolução de preços das áreas agrícolas.

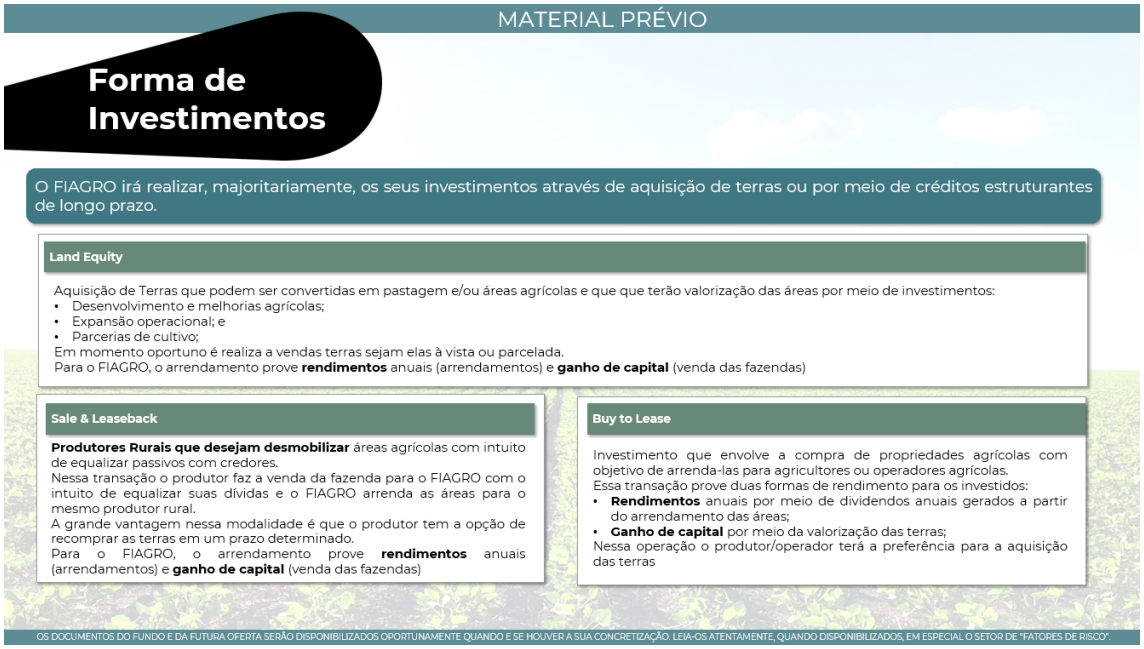
Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8



Fonte: S&P Global Commodity Insights

A Exes Gestora disponibiliza vasta expertise na gestão do FIAGRO EXES XINGU e FIAGRO EXES ARAGUAIA, ambos com 100% dos seus investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio sendo majoritariamente ativos direcionados para produtores rurais agrícolas. Sendo que ambos os fundos fazem investimentos estruturados majoritariamente por meio de CRAs.

Nesse contexto e por meio da experiência acumulada, surge o FIAGRO EXES TERRAS que tem como tese investimentos através da aquisição de terras, que podem ser feitas através das modalidades abaixo:



Em relação as operações de Sale & Leaseback e Buy-to-Lease, ambas são transações que sintetizam operações de dívida. Entretanto, as terras são de propriedade do FIAGRO EXES TERRAS.

Sale & Leaseback

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

A operação de Sale & Leaseback é uma transação financeira na qual o produtor rural vende a terra agrícola para o FIAGRO EXES TERRAS que, simultaneamente, aluga esse mesmo ativo de volta para o mesmo produtor rural. Dessa forma, o produtor rural pode liberar capital que estava investido nas terras, mantendo a utilização do bem por meio de um contrato de locação.

Esse tipo de operação é vantajoso para a parte vendedora porque permite acesso a capital líquido sem perder o uso do ativo, o que pode ser crucial para a continuidade das operações ou para investir em outras áreas mais estratégicas para seu crescimento. Para o FIAGRO EXES TERRAS, a vantagem está em adquirir um ativo com um inquilino já garantido, proporcionando um fluxo de renda estável através dos pagamentos de aluguel.

Nesse caso, o arrendatário (produtor rural) tem a opção de recompra da terra em prazo determinado entre as partes. Caso o produtor não exerça a opção nos prazos estabelecidos, ele perde esse direito de recompra, e o FIAGRO EXES TERRAS pode vender a terra para um terceiro interessado. Nesse caso, a valorização da terra é absorvida pelo fundo.

Buy-to- Lease

Essa é uma estratégia de investimento na qual o FIAGRO EXES TERRAS adquire a terra com o objetivo de alugá-la para gerar renda passiva. Nessa operação, existe a figura de um produtor rural que quer adquirir uma terra, mas não dispõe de recursos financeiros para pagamento à vista. A partir disso, o FIAGRO EXES TERRAS faz a aquisição da terra e, concomitantemente, arrenda para produtor interessado, com a opção desse produtor rural comprar a terra do fundo em um prazo determinado.

Caso o produtor não pague a opção ou os valores da compra, o fundo vende a terra para um terceiro interessado. Nesse caso, a valorização da terra é absorvida pelo fundo.

CRA

O FIAGRO EXES TERRAS pode investir temporariamente eventuais recursos recebidos no fundo em CRAs com contrapartes que sejam produtores rurais e que tenham terras agrícolas como garantia real, oferecendo uma boa relação de risco e retorno, até que sejam encontradas oportunidades de investimento nas modalidades Land-Equity, Buy-to-Lease e Sale & Leaseback.

Esse cenário pode ocorrer durante o período de investimento dos recursos captados pela oferta ou quando ocorrer a venda das terras alocadas nas estratégias alvo do fundo (Land-Equity, Buy-to-Lease e Sale & Leaseback).

Mercado de Terras

As terras agrícolas podem ser classificadas como um ativo de capital dado que existe a expectativa que gerará benefícios econômicos futuros. As terras agrícolas são essenciais porque ajudam a produzir bens e serviços,

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

contribuindo diretamente para a produtividade de uma empresa ou indivíduo.

Aspectos financeiros das terras como ativos de capital:

- Valorização: terras podem aumentar o valor ao longo do tempo, tornando as um investimento atraente de longo prazo. A valorização pode ser impulsionada por desenvolvimento econômico, demanda ou mudanças no mercado imobiliário;
- Renda de arrendamentos: proprietários de terras podem gerar renda arrendando suas propriedades para diversos fins, como agricultura, instalações comerciais etc.;
- Diversificação de portfólio: incluir terras em um portfólio de investimentos pode ajudar a diversificar os riscos, já que o mercado imobiliário, frequentemente tem um comportamento diferente de outros mercados;

Um estudo realizado pela Embrapa indica a existência de aproximadamente R$ 28 milhões de hectares de pastagens plantadas no Brasil com níveis de degradação intermediário e severo, que apresentam potencial para a implantação de culturas agrícolas.

As terras degradadas e de pastagens no Brasil são uma fonte para futura expansão da produção de grãos e oleaginosas devido a facilidade de sua conversão para terras agrícolas mecanizáveis e à sua localização, muitas vezes próxima a áreas de plantação existentes e serviços por infraestrutura adequada.

As áreas de pastagens tem sido uma constante a sua conversão para áreas agrícolas. Esse movimento de migração se dá em boa parte pela rentabilidade da lavoura ser normalmente maior que a da pecuária extensiva.

Vantagens Competitivas do Brasil no Setor Agrícola

O Brasil é um importante produtor mundial de commodities agrícolas e apresenta condições naturais favoráveis e vantagens competitivas em relação aos seus principais concorrentes:

- **Condições ambientais favoráveis**: O setor agrícola brasileiro se beneficia das condições climáticas, geográficas e geológicas do País, que proporcionam solos com alto potencial produtivo, temperaturas estáveis, níveis adequados de precipitação ao longo do ano, grande disponibilidade de recursos hídricos e energia solar abundante.
- **Alto potencial de crescimento da produção**: O Brasil é um dos poucos países que ainda possui grandes reservas de áreas agricultáveis, com terras disponíveis a custos atrativos. Os principais concorrentes do Brasil nos diversos segmentos não possuem a combinação tão vantajosa de áreas aptas não-cultivadas, recursos humanos, hídricos e econômicos disponíveis, e domínio de tecnologias para produzir nessas terras ainda não cultivadas.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

- **Baixo custo de produção:** O custo de produção de commodities agrícolas no Brasil é baixo em comparação aos principais concorrentes, pois se beneficia (i) das condições ambientais favoráveis, com menor necessidade de investimentos em irrigação; (ii) da disponibilidade de terras agricultu ráveis a preços baixos; (iii) do bom nível de desenvolvimento tecnológico; (iv) das economias de escala, geradas pelo alto volume de produção; e (v) do baixo custo de mão- de-obra, o que contribui para a competitividade global dos produtores brasileiros no mercado internacional.
- **Crédito:** O Governo Federal tem criado meios de aumentar o *funding* para o agro brasileiro, por exemplo, a criação de FIAGROs (por meio da Lei nº 14.130 de 30/03/2021 e a restrição de lastros para CRAs que não estavam totalmente ligados ao agronegócio (Resolução CMN 5.118/2024. O crédito é um vetor da valorização das terras.

O Brasil tem uma área enorme destinada à pastagem e a agricultura, mesmo tendo uma área relevante do território de áreas nativas. O território brasileiro possui aproximadamente 850 milhões de hectares e segundo a EMBRAPA, toda essa área pode dividida da seguinte forma:

- 26,8%: Vegetação Nativa;
- 25,7%: Preservação Rural;
- 21,2%: Pastagens;
- 13,8%: Terras Indígenas;
- **9,0%: Lavouras**

Com base nessa divisão, as terras destinadas às pastagens e lavouras possuem potencial de investimento imobiliário, ou seja, são quase 257 milhões de hectares disponíveis

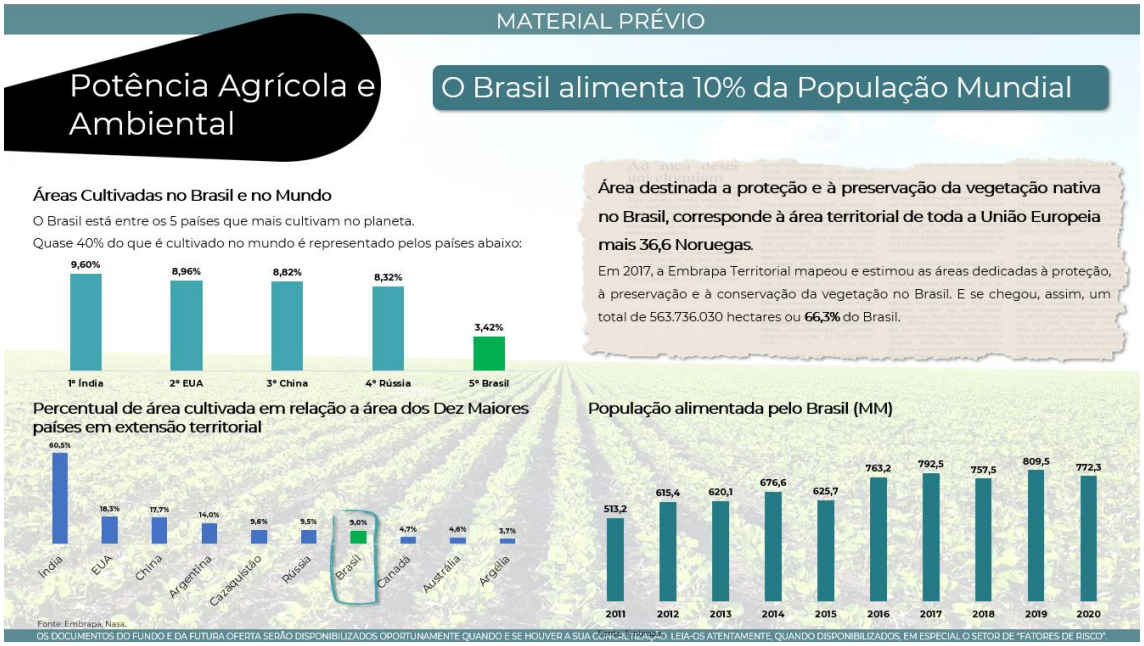
Além disso, trata-se um mercado muito pulverizado e, portanto, traz uma grande oportunidade de consolidação.



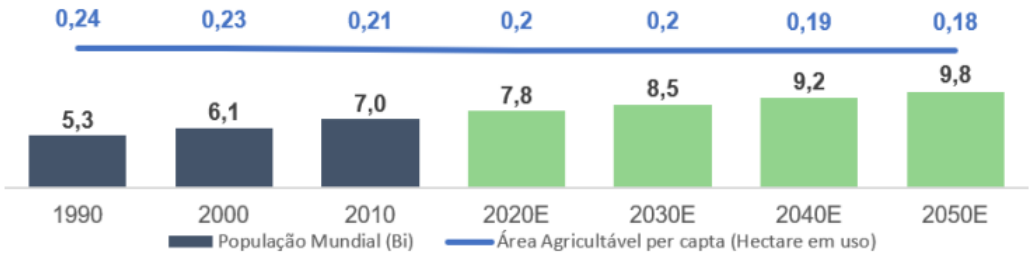
De acordo com a Brasilagro, de todas as terras com potencial de investimento, menos de 1% são propriedades dos maiores players brasileiro, o que significa uma grande oportunidade de investimento.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

Sobre o mercado terras, o Brasil em relação ao mundo, as principais vantagens são: o preço relativamente baixo de suas terras e alta disponibilidade de água, principalmente se comparado com os EUA e à Argentina.



Observa que a demanda global por alimentos segue crescendo, enquanto as terras agricultáveis estão cada vez mais escassas e a tendência é de que esse cenário continue, conforme gráfico abaixo:



Fonte: Brasilagro

Além disso, fatores de curto prazo devem contribuir para crescer ainda a demanda global por alimentos, sendo alguns desses:

- Espera-se que mudanças nos hábitos alimentares na população de maior renda aumente a demanda por proteínas;
- Aumento da renda per capita na Ásia (especialmente China e Índia) também tende a aumentar a demanda por alimentos;

O Brasil é um dos países mais competitivos na produção de grãos, produtos florestais, açúcar e pecuária. Isto decorre de diversos fatores, como a existência de grandes áreas a preços relativamente baratos quando comparados com áreas agrícolas comparáveis em muitos outros países e de fatores edafoclimáticos favoráveis, tais como estações chuvosas, níveis pluviométricos e solo fértil.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

Segunda estudos feitos sobre o comportamento do preço da terra agrícola há inúmeras variáveis a depender da localização podem influenciar no preço das terras. Reydon (1992) conseguiu sintetizar que o preço das terras a partir de uma fórmula:

Pt = q – c + l + a;

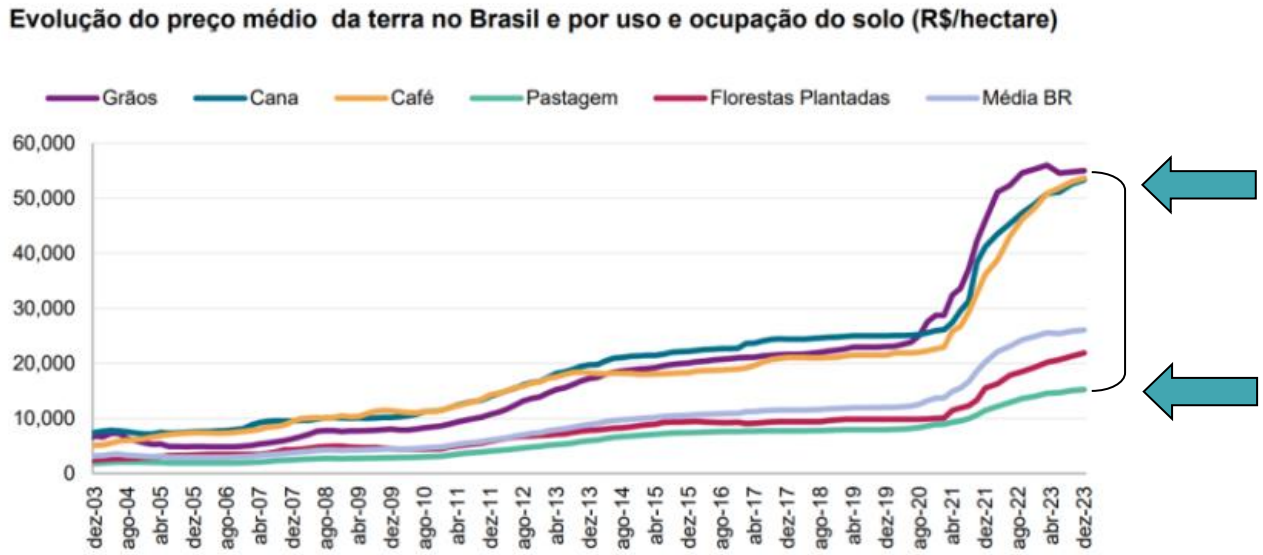
por esta equação,

- **Pt** é o preço da terra,
- **q** são as quase rendas,
- **c** o custo de manutenção,
- **l** o prêmio de liquidez e a,
- **a** valorização patrimonial do ativo

As quase rendas (q) são constituídas por "todos os ganhos produtivos que os agentes esperam obter com sua aquisição. Portanto, uma terra naturalmente mais fértil ou de fácil fertilização, ou mais próxima ao mercado, obterá fluxos de rendimento q mais elevados".

Sobre esse ponto, a transformação/conversão de áreas degradadas ou de pastagem para a agrícola influenciam na renda e por consequência no preço da terra.

Conforme gráfico abaixo e já exposto anteriormente, existe um grande delta entre uma área de pastagem vs. área de produção de agrícola que demonstra esse delta de preço:



Fonte: S&P Global Commodity Insights

O prêmio de liquidez (l) para a terra deve considerar a liquidez que aqui passa a ser entendida como a capacidade de venda certa da terra, no menor prazo e sem perdas. Nesse sentido, a terra apresenta dupla liquidez, quais sejam, a liquidez estrutural e conjuntural. Por liquidez estrutural, entende-se que a terra, por conceder poder político e econômico e ainda gerar um fluxo

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

contínuo de renda ao seu proprietário, tenha liquidez garantida. Por outro lado, em momentos de instabilidade da conjuntura econômica, aumenta a demanda por terras como ativo, ou seja, aumenta sua liquidez conjuntural. Esses dois aspectos da propriedade de liquidez do ativo terra contribuem para manter um prêmio de liquidez garantido para terra.

Sobre o investimento em terras agrícolas nos últimos anos, além das aquisições tradicionais feitas por produtores rurais, há exemplos de investidores financeiros nacionais e internacionais representados por empresas ou por meio de veículos representados por fundos de investimentos.

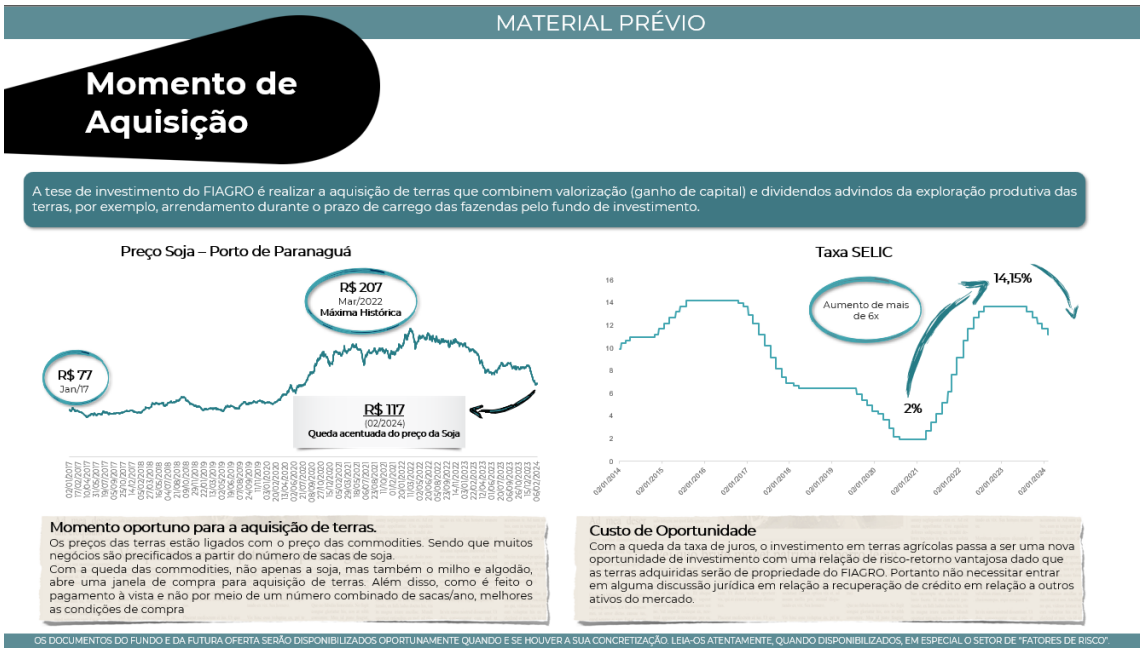
Na B3 há empresas que investem em terras agrícolas e possuem o capital aberto, por exemplo, a SLC Agrícola e Brasilagro. Esses são exemplos que demonstram o potencial de valorização das terras:



No caso da Brasilagro observa que há dentre a sua base acionária, acionistas de relevância como Elie Horn com 5,94% das ações ON (maio/2024). Sendo que esse investidor é o sócio fundador da empresa Cyrela, uma das maiores empresas de real estate do Brasil.

De 2023 a 2024 foi observado eventos que trouxeram maior pressão em relação aos produtores rurais como a alta da taxa de juros e a queda no preço das commmodities:

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8





Investimento em Pesquisas e Desenvolvimento no Mercado de Terras

O sucesso Brasil no agro está muito ligado com Embrapa (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária). Essa é uma empresa pública, vinculada ao Ministério da Agricultura e Pecuária (Mapa), que foi criada em 1973 para desenvolver a base tecnológica de um modelo de agricultura e pecuária genuinamente tropical. A iniciativa tem o desafio constante de garantir ao Brasil segurança alimentar e posição de destaque no mercado internacional de alimentos, fibras e energia.

A modernização da agricultura e da pecuária, empreendida durante a década de 1970, lançou raízes que se mostraram vigorosas e foram moldando um setor produtivo que se desenvolveu nas décadas seguintes, adentrando o

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

presente século com desenvoltura e deixando para trás o primitivismo tecnológico do passado.

Desde a criação da Embrapa, o valor bruto da produção agrícola nacional foi multiplicado por 5,5, enquanto a quantidade per capita de alimentos, por 2,6.

A expansão agropecuária contribuiu para a interiorização e ocupação do Brasil, incorporando o Cerrado por meio do conhecimento e da pesquisa. Em uma área de 204 milhões de hectares, esse bioma se tornou em uma das maiores fronteiras agropecuárias do mundo.

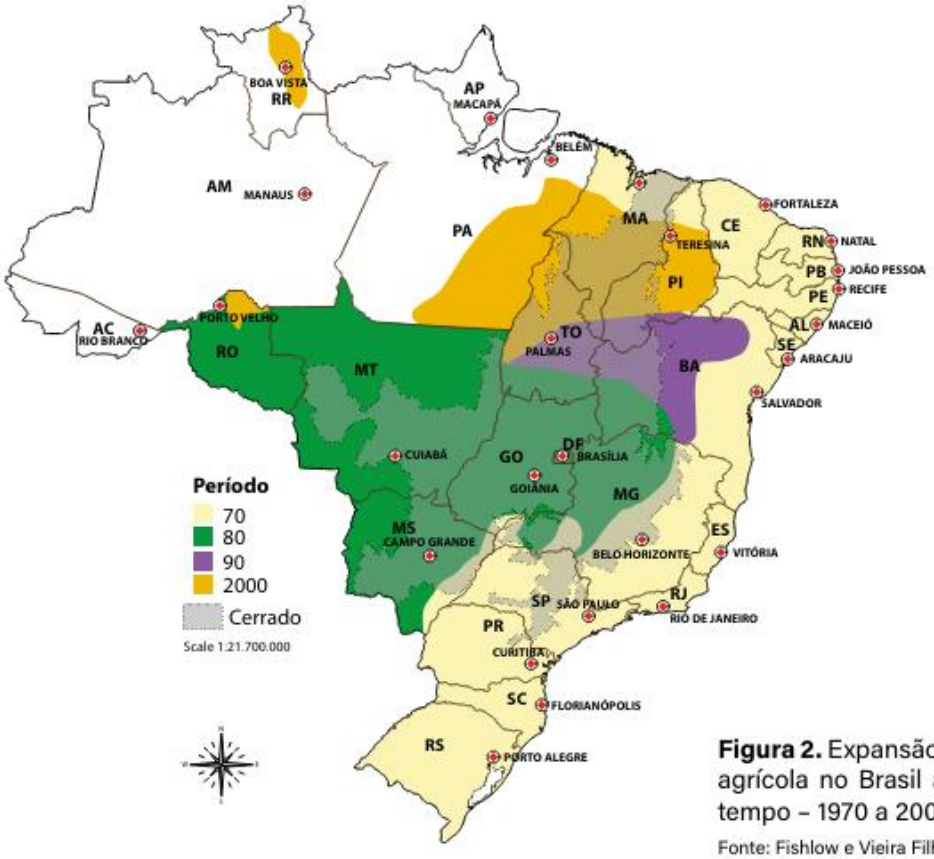


Figura 2. Expansão da fronteira agrícola no Brasil ao longo do tempo – 1970 a 2000.

Fonte: Fishlow e Vieira Filho (2020).

Seguindo a importância da Embrapa para o agro e o Brasil, foi anunciado em 2023 pelo Governo Federal que a pesquisa agropecuária nacional receberá quase R$ 1 bilhão em investimentos até 2026. A Embrapa terá quase R$ 850 milhões em investimentos estratégicos para aumentar a competitividade científica do agro brasileiro.

Mercado Agro

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8



Visão Geral do Setor

O agronegócio é um setor estrategicamente relevante para o Brasil, basilar em nossa economia, representando 27% (vinte e sete por cento) do PIB e 46% (quarenta e seis por cento) de toda a exportação do país. O Brasil é um grande *player* global em toda a cadeia do agronegócio, que envolve fazendas, insumos, implementos, grãos, proteínas, agricultura florestal, maquinários para agroindústria e desenvolvimento de tecnologia. De acordo com estudos realizados pela Organização para a Cooperação e o Desenvolvimento Econômico (OCDE), em conjunto com a Organização das Nações Unidas para a Alimentação e a Agricultura (FAO), nos próximos 10 anos, será necessário aumentar a oferta global de comida em 20% (vinte por cento). Nesse trabalho, o Brasil será responsável por ampliar sua oferta em 41% (quarenta e um por cento), o dobro do que o mundo deveria crescer.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8



Fonte:

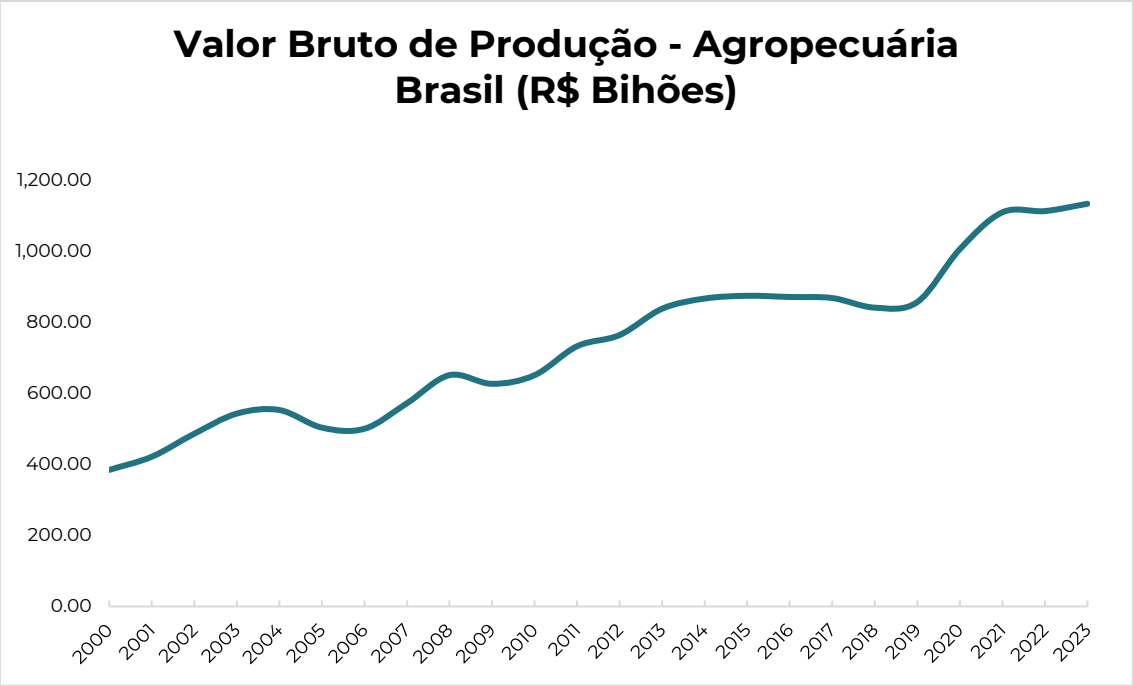
https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/serie-historica-das-safras/itemlist/category/908-graos-por-produtos

https://www.fao.org/worldfoodsituation/csdb/en

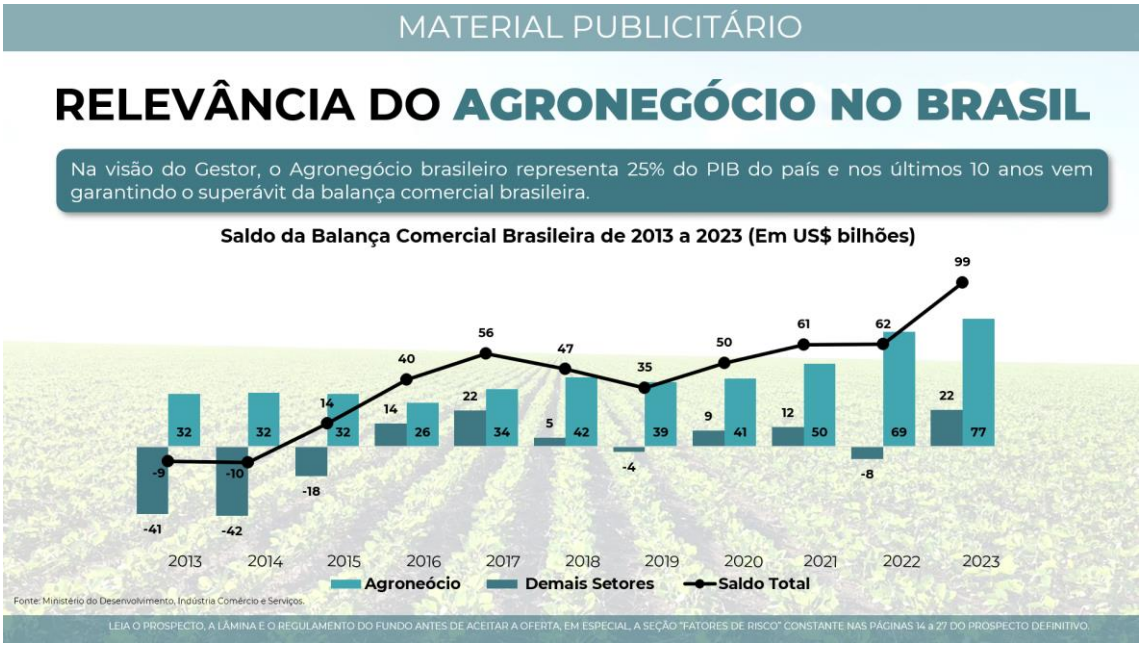
O valor bruto da produção (VBP) agropecuária bateu recorde no ano de 2022, de acordo com relatório divulgado pela Confederação Nacional da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA), chegando a R$ 1,32 trilhão, dos quais **R$884,8 bilhões na produção agrícola e R$439,2 bilhões no segmento pecuário.**

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.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8



Fonte: https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/valor-bruto-da-producao-agropecuaria-de-2023-e-atualizado-em-r-1-135-trilhao#:~:text=VBP-,Valor%20Bruto%20da%20Produ%C3%A7%C3%A3o%20Agropecu%C3%A1ria%20de,atualizado%20em%20R%24%201%2C135%20trilh%C3%A3o&text=O%20Valor%20Bruto%20da%20Produ%C3%A7%C3%A3o,crescimento%20em%202%2C9%25.

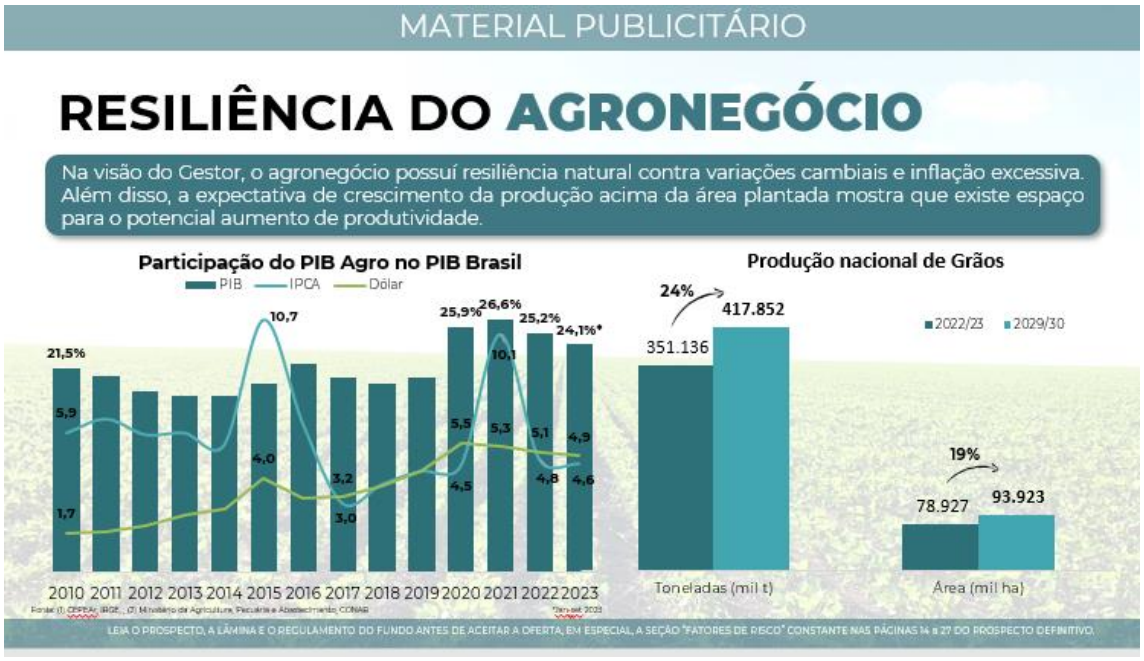


Fonte: https://balanca.economia.gov.br/balanca/publicacoes_dados_consolidados/pg.html#grandes-categorias-econ%C3%B4micas---cgce

Como se observa em análise da Balança Comercial Brasileira, vê-se uma forte contribuição do agronegócio para desempenho da economia brasileira.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

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.



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

Produção e Exportações Brasileiras no Ranking Mundial em 2023

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8



Fonte: https://stats.oecd.org/# ;

https://apps.fas.usda.gov/psdonline/circulars/coffee.pdf
https://apps.fas.usda.gov/psdonline/circulars/citrus.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.

Na visão de futuro, o estudo Perspectivas Agrícolas 2020-2029, da OCDE-FAO (OECD-FAO..., 2020), aponta forte crescimento da produção brasileira. Além destas, é importante destacar as seguintes oportunidades, num tripé de crescimento:

- Mercado de grãos: a demanda mundial cresce ao redor de 35 a 40 milhões de toneladas por ano, e uma parte importante desse crescimento pode ser conquistada pelo Brasil por causa dos fatores de produção existentes.
- Mercado de carnes: da mesma forma, as projeções de aumento das importações são animadoras, puxadas principalmente pelo crescimento asiático e africano, em processos de urbanização e alteração de hábitos alimentares. Esse crescimento abre mais oportunidades ao Brasil dentro de um processo de agregação de valor ao grão.
- Mercado de bioenergia: um dos mais interessantes mercados, com os aumentos de misturas sendo propostos em diversos países, que abrem espaço para um consumo maior de produtos locais ou importados,

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

abrindo espaço no mercado internacional para expansão brasileira. A título de exemplo, as recentes políticas da Índia de adicionar 20% de etanol na gasolina, e da Indonésia, de agregar 40% de biodiesel no diesel. Existem tecnologias em desenvolvimento e teste para transformar soja em diesel (HVO) e transformar o etanol em eletricidade nos automóveis (célula de combustível), ou seja, enorme caminho na área de energias renováveis

Destino das Exportações do Agronegócio Brasileiro

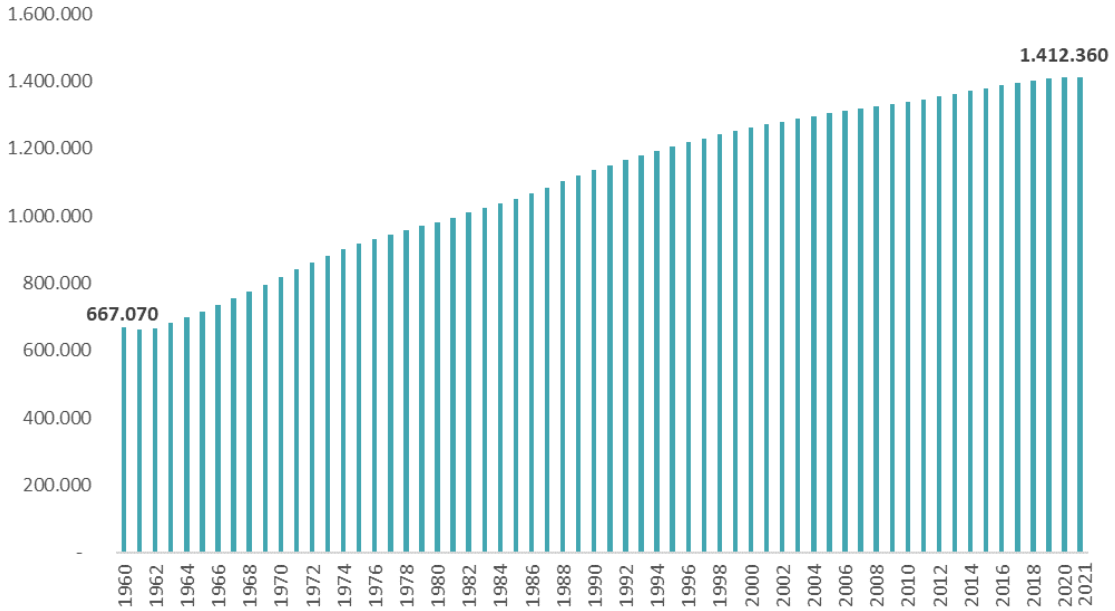
Houve uma mudança incrível do mercado para os produtos do Brasil. Em 2000, a Europa e EUA representavam 60% das vendas do Brasil; em 2021 passam para 22%. Sendo que a China vai de pouco mais de 2% para 34% do total. Outros países populosos da Ásia, como Vietnam, Indonésia, Bangladesh, Coreia do Sul, Tailândia, também passam a comprar grandes volumes do Brasil, e no futuro a Índia também representará oportunidades de crescimento (Brasil, 2021). Vale dizer que 80% dos estômagos do planeta em 2050 estarão na Ásia e na África. O mercado de alimentos na Ásia hoje é de US$ 4 trilhões e será de US$ 8 trilhões em 2030 (Challenge, 2021).

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.

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.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

Crescimento Populacional da China (em mil)



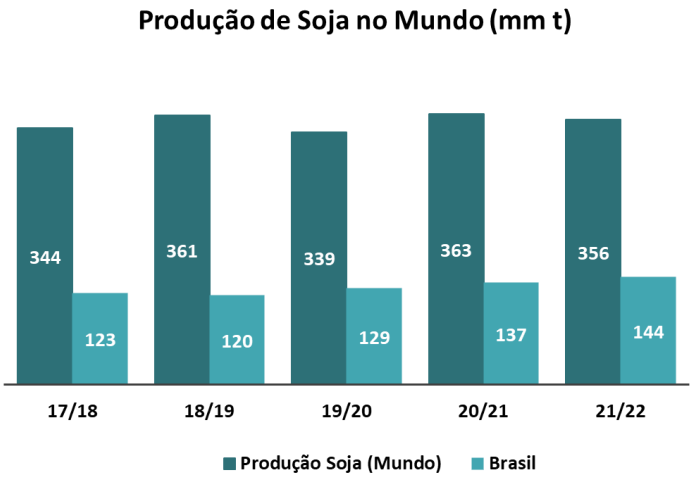
Fonte: Banco Mundial

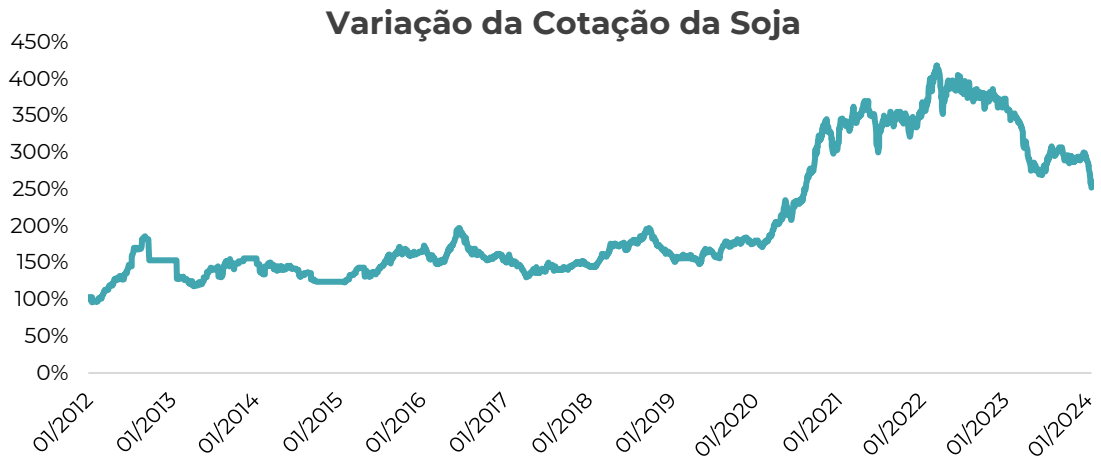
A China apresentou elevado crescimento populacional, de 112% (cento e doze por cento) no acumulado de 1960 a 2021. Nas últimas décadas este crescimento impactou diretamente sua necessidade por alimentos. A produção agropecuária brasileira está diretamente relacionada ao crescimento populacional chinês uma vez que a China é o maior importador de alimentos do Brasil.

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.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

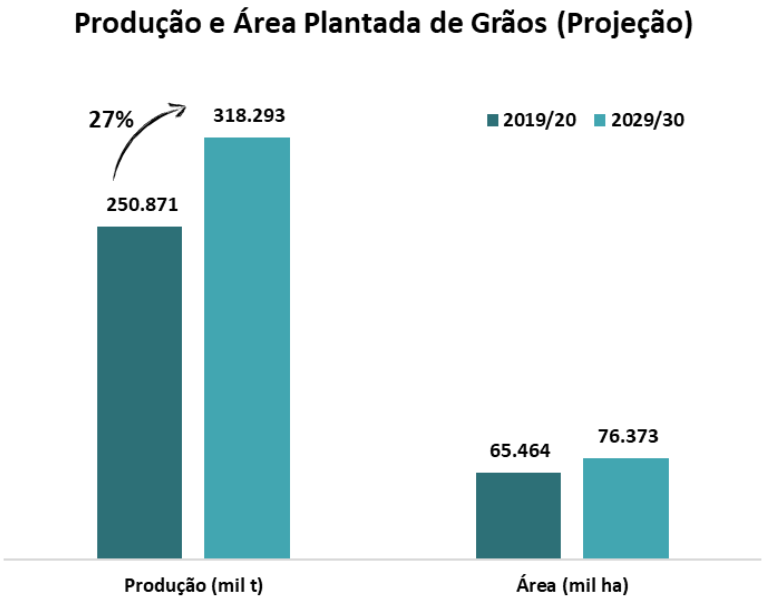




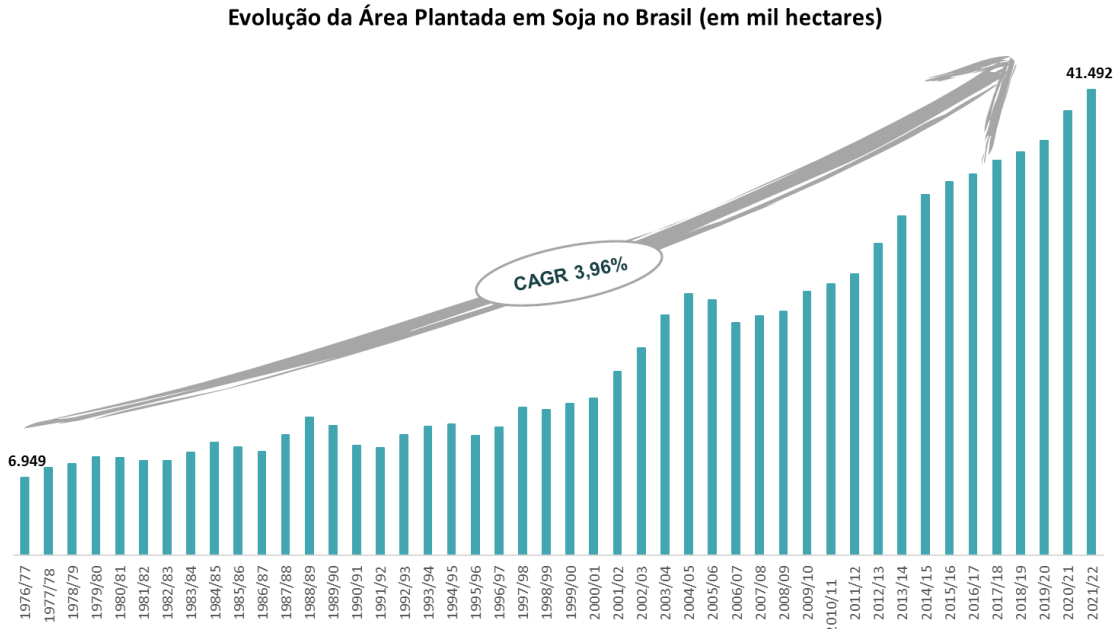
Fonte: Cepea e Conab

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.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8



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

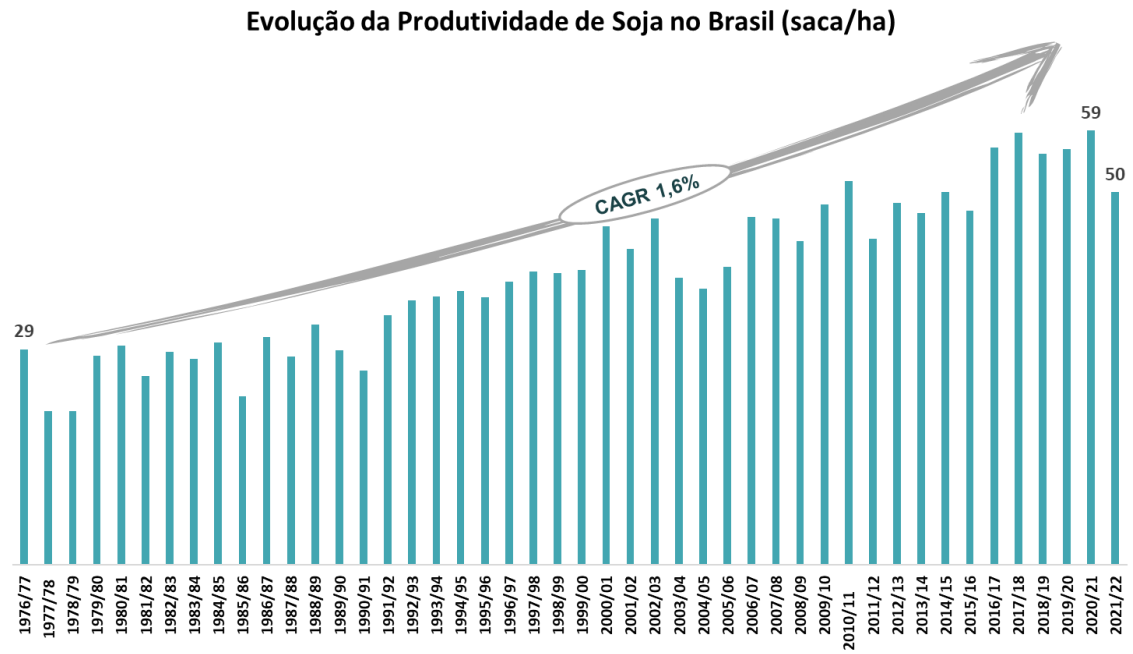


Fonte: Conab

Observa-se nas últimas décadas um expressivo aumento da área plantada de soja no Brasil. Esse crescimento apresenta taxa média anual composta equivalente a 3,96% (três inteiros e noventa e seis centésimos por cento), ou seja, durante o período de análise de 1976 a 2022, a área plantada no país cresceu aproximadamente 600% (seiscentos por cento). Esse crescimento está diretamente relacionado ao crescimento e a evolução do agronegócio brasileiro.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

Em paralelo, além da evolução da área plantada, observa-se no período analisado um elevado crescimento aproximadamente 200% (duzentos por cento) na produtividade, medida pela razão de sacas de soja por hectare, das áreas cultivadas no país. Esse incremento impacta diretamente a receita e o desempenho financeiro dos produtores nacionais, que por si só passaram a melhorar suas margens operacionais. Entretanto, conforme se expande a área e aumenta a produtividade, maior se torna a necessidade de capital do produtor, o qual, historicamente, não detém elevado acesso além das linhas subsidiadas e de crédito tradicional.



Fonte: Conab

Quando os preços de petróleo estão altos, o uso de produtos para a produção de energia é economicamente viável. Esta situação estimula os preços das commodities agrícolas relacionadas a este segmento, especificamente soja, milho, palma, canola, girassol e outros. O uso de soja para produzir biodiesel é um desenvolvimento mais recente que a produção de etanol a partir de cana-de-açúcar e milho, e é cada vezes mais considerada economicamente viável e muitos países criaram programas para a produção de biodiesel de soja e outras oleaginosas.

Mercado de Milho

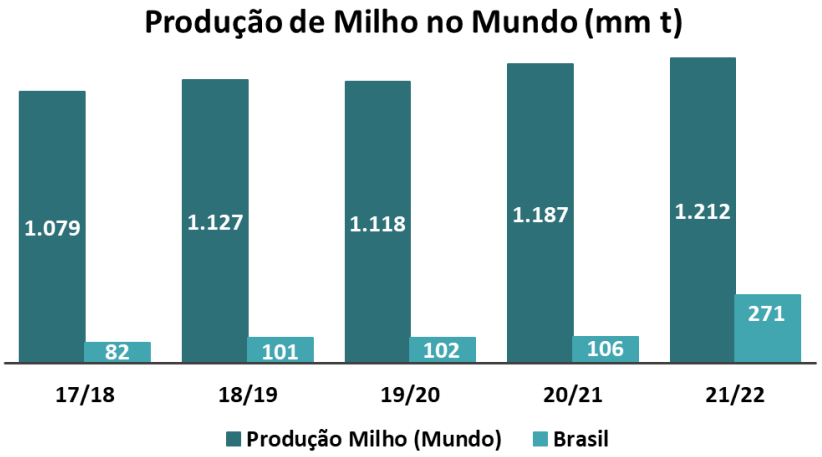
O Brasil ocupou a 3ª posição na produção mundial de milho em 2022 com 271 milhões de toneladas produzidas, 22,3% (vinte e dois inteiros e três décimos por cento) do total, sendo superado, apenas, pelos Estados Unidos e pela China.

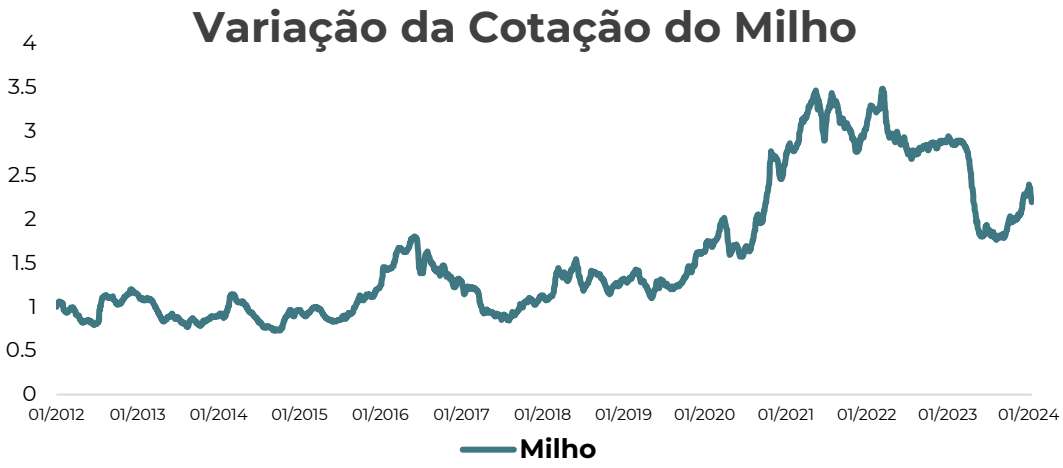
Nas últimas décadas, a posição relativa do Brasil não se alterou quando considerada a produção do grão, mas cresceu em termos de exportações.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

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.

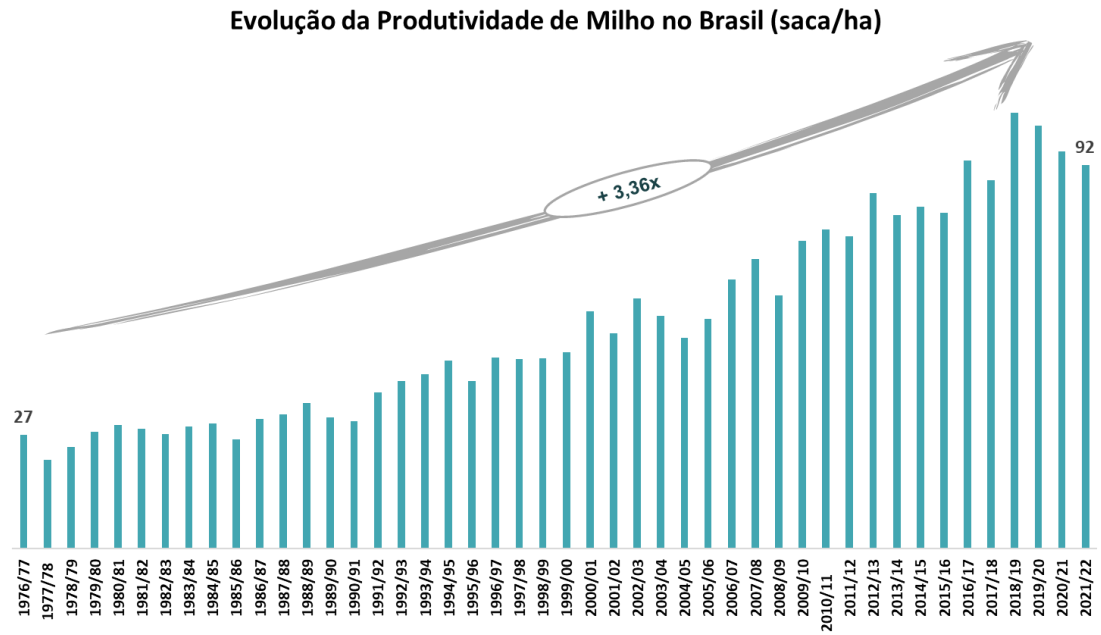
Na safra 21/22, a cotação de milho bateu recordes, chegando a patamares de R$ 100/sc. O aumento nos preços de milho esteve muito associado à redução de produção dos demais países produtores e com quebra da safra de milho safrinha 2020/21.





Fonte: Cepea e Conab

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8



Fonte: Conab

Adicionalmente, o uso do milho para a produção de milho de etanol no Estados Unidos vem aumentando acelerando a demanda por esse cereal. Na visão da Brasilagro, deverá reduzir as exportações norte-americanas de milho, podendo abrir um importante mercado de exportações para os países produtores de milho, como o Brasil.

O aumento da população mundial, além de maior renda mundial per capita e melhor alimentação para as populações mais pobres, irão impulsionar a demanda mundial por alimentos e, em consequência, do milho.

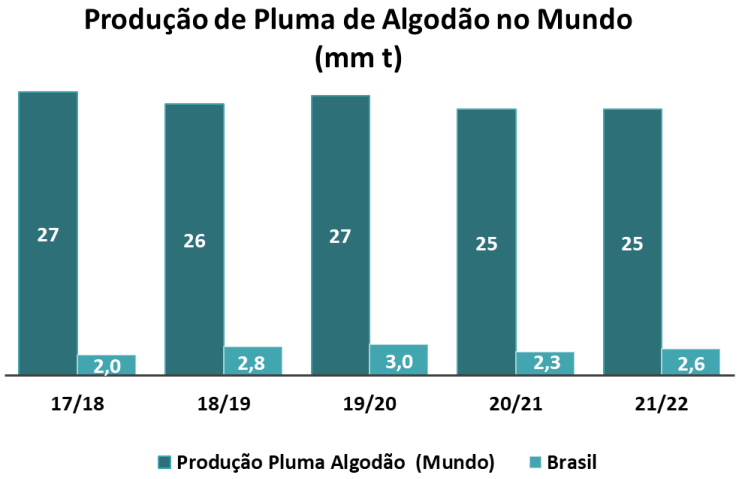
Na visão da Exes, os produtores rurais brasileiros poderão serão beneficiados em grande parte muito em razão de estarem localizados em uma das poucas regiões do mundo onde é possível realizar segunda safra. Além disso, isso pode ser mais um vetor de aumento dos preços das áreas agrícolas.

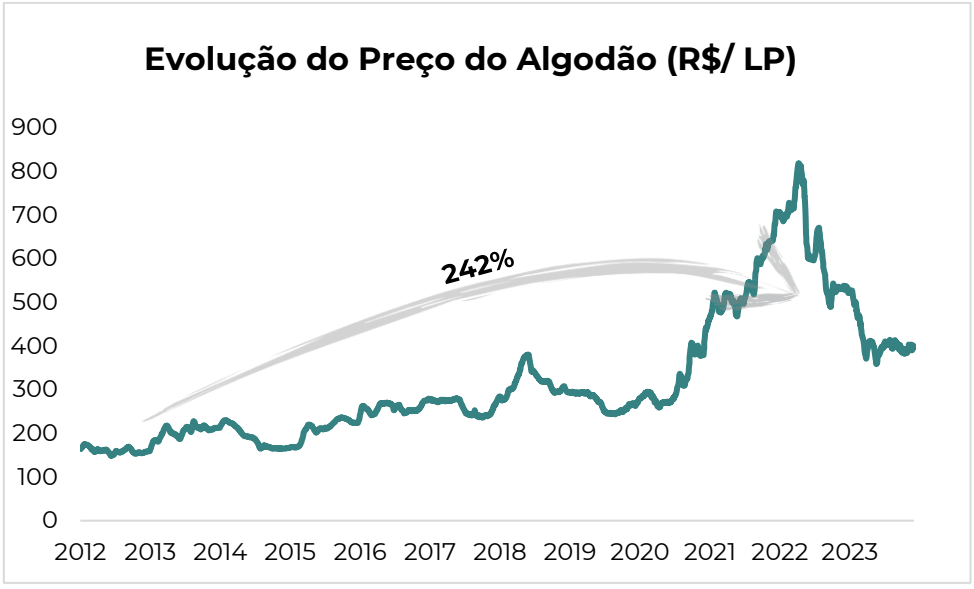
Mercado de Algodão

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.

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.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

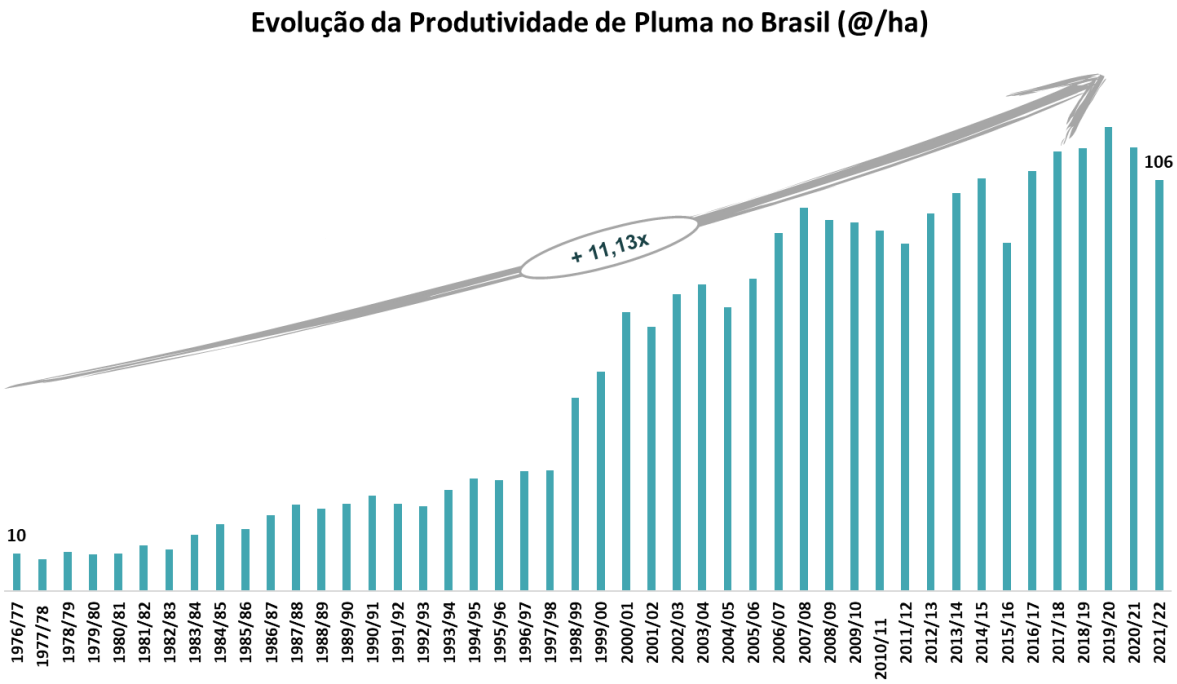




Fonte: Cepea e Conab

O cultivo de algodão passou por um processo de sofisticação no Brasil. O impacto direto encontra-se no aumento da produtividade da pluma. No período entre 1976 até hoje, a produtividade da *commodities* aumentou 1240% (mil duzentos e quarenta por cento). Houve impacto direto pelo aumento dos investimentos nas áreas.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8



Fonte: Conab

A pluma, que é o principal produto obtido após o beneficiamento do algodão, é vendida às tradings com destino a exportação. O caroço de algodão sendo um subproduto obtido beneficiamento, é comercializado no mercado interno, para indústrias de esmagamento, transformando-se em óleo e ração, ou comercializado diretamente à atividade pecuária, sendo utilizado na dieta de animais.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

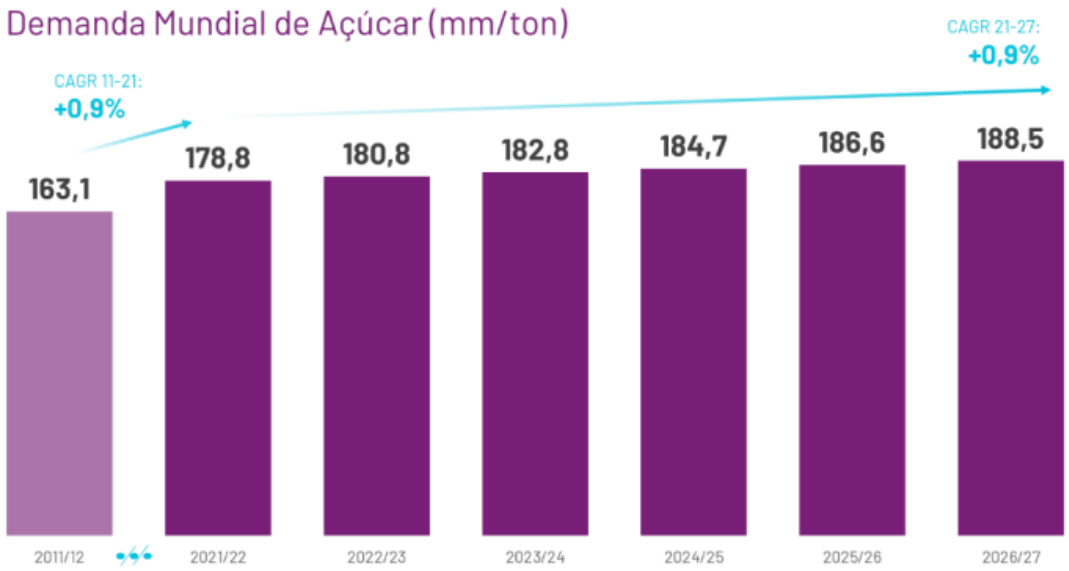
Mercado Sucroenergético

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. Trata-se uma cultura tropical com preferência por temperaturas quentes e estáveis, com alta umidades.

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.

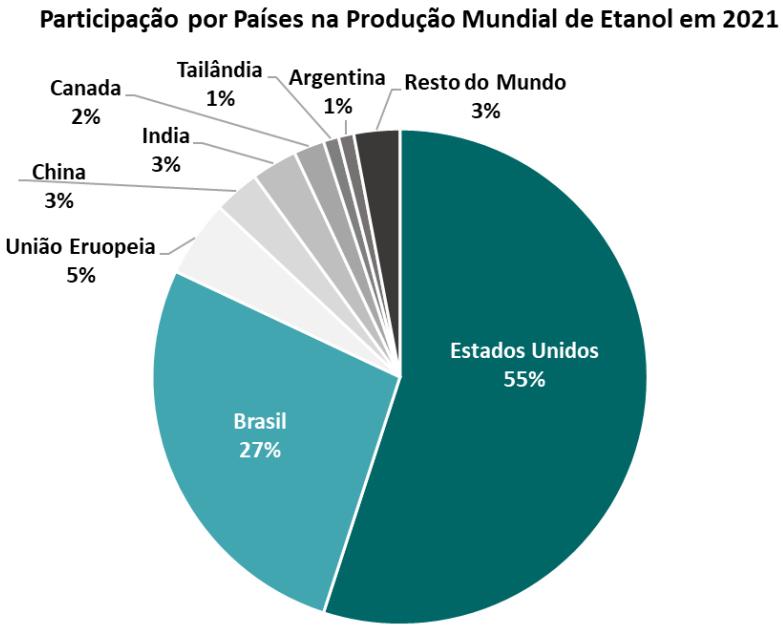
Estima-se que a demanda global de consumo de açúcar cresça nos próximos anos em decorrência do crescimento populacional, sobretudo na Ásia e da África.



Fonte: FMI/Banco Mundial/Raízen Trading Intel

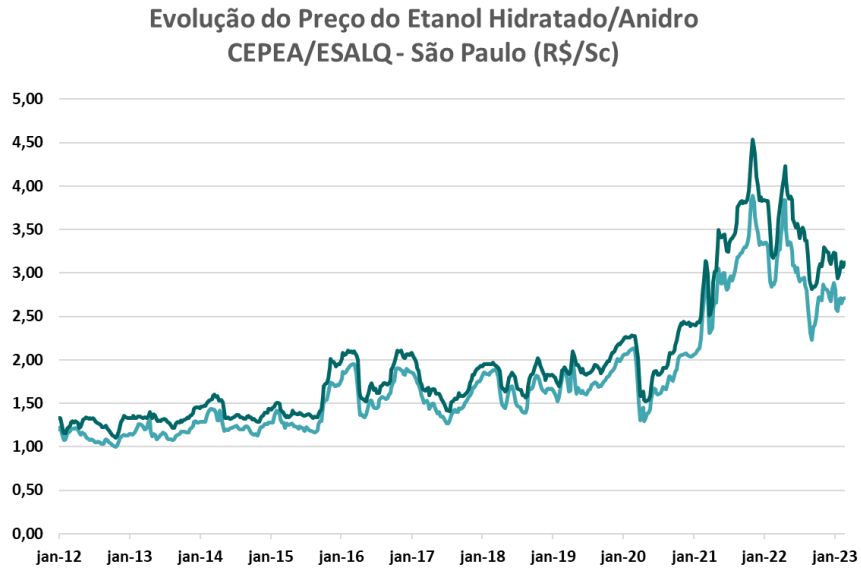
Segundo dados do *Renewable Fuels Association*, os Estados Unidos são líderes mundiais na produção, consumo e exportação de etanol. Dos 15 bilhões de galões de etanol produzidos em 2021, os norte-americanos detêm cerca de 55% (cinquenta e cinco por cento) da produção global; o Brasil possui a participação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

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8



Fonte: Renewable Fuels Association

Evolução do Preço do Etano Hidratado



Fonte: Cepea

A Cana-de-açúcar é uma safra perene. Sendo que após o primeiro corte é convencional realizar 5 ou mais cortes anuais até se chegar ao ponto de renovação do plantio, uma vez que cada corte implica na redução da produtividade agrícola da cana-de açúcar. Há exemplos no Brasil como a da Brasilagro em que a vida útil média de 7 anos para os seus canaviais.

Para fins de comparação, enquanto a cana-de-açúcar plantada no Brasil pode ser colhida cinco ou seis vezes antes que seja necessário replantar devido ao seu rendimento, na Índia, o segundo maior produtor de açúcar do mundo, a cana-de-açúcar pode ser colhido de duas a três vezes.

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

A crescente demanda mundial por etanol resulta da maior ênfase na promoção de biocombustíveis menos prejudiciais ao meio-ambiente e de foco na redução de exposição à volatilidade de preços do petróleo e na dependência de países exportadores de petróleo em área de instabilidade política.

De acordo com a Brasilagro, a cana-de-açúcar apresenta a maior produtividade de etanol por hectare entre as matérias-primas de combustíveis renováveis e comercialmente viáveis.

O Brasil intensificou a cooperação técnica com a Índia no sentido de aumentar a produção de etanol por esse país. Isso pode contribuir com a menor pressão de preços no açúcar dado que parte da produção Indiana passará a ser destinada para a produção do etanol evitando ciclos negativos de preços.

Na visão da Exes, o mundo passa por mudança da sua matriz energética onde cada vez mais serão utilizados fontes alternativas renováveis e os produtores de cana-de-açúcar podem ser beneficiados por esse movimento. Sendo que o aumento da produção de cana-açúcar pode influenciar ainda mais na apreciação das áreas agrícolas dessa cultura.

Transição Energética por meio do Agro

Em abril de 2021, como evolução de suas políticas em direção a uma matriz energética mais sustentável, o Ministério de Minas e Energia (MME) lançou o programa Combustível do Futuro (Brasil, 2022b), com o objetivo de proporcionar o aumento no uso de combustíveis sustentáveis e de baixa intensidade de carbono. A proposta é estabelecer as diretrizes e indicar caminhos tecnológicos para descarbonizar a matriz de transportes.

De acordo com o texto, a mistura de etanol à gasolina passará de 22% a 27%, podendo chegar a 35%. E, a partir de 2025, será acrescentado 1 ponto percentual de mistura de biodisel ao diesel tradicional, até atingir 20%, em março de 2030. Também é prevista uma compensação tributária para usinas de biocombustíveis e destilarias que produzirem combustíveis de fontes agrícolas renováveis, provenientes da cana-de-açúcar, milho e soja.

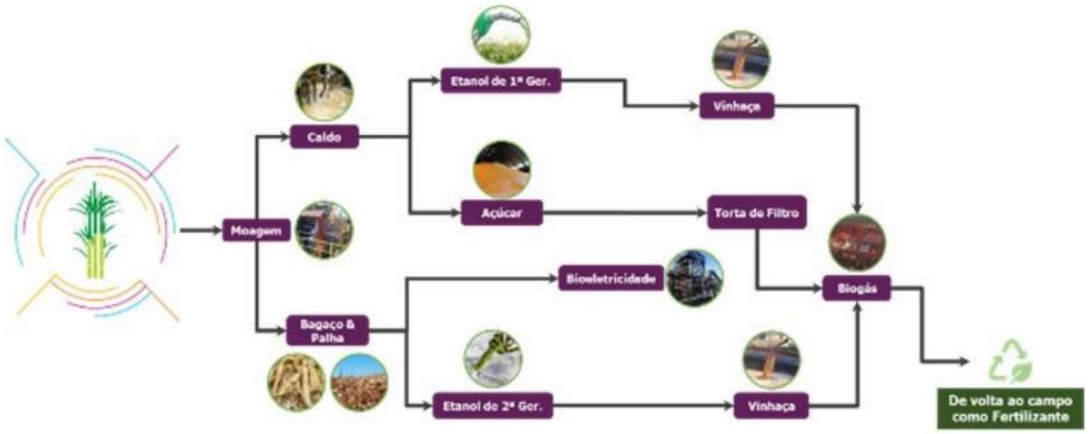
Existe exemplos de empresas que são direcionadas para essas modalidades de combustível, por exemplo: Raízen que figura como o maior produtor de Etanol de cana e o maior player global com 30% de participação no trade flow e FS como uma das maiores produtoras de Etanol de milho do Brasil.

A cana-de-açúcar se destaca pela capacidade natural de converter energia solar em biomassa. Nesse sentido, o Brasil assume um papel de destaque por conta do clima favorável e da ampla disponibilidade de terras aráveis, além do desenvolvimento de tecnologias de cultivo e de variedades mais produtivas e resilientes, o que permite o aumento da produtividade com variação pouco significativa da área plantada. O aumento da área, por outro lado, pode ocorrer com o objetivo de aumentar a capacidade de produção do país, a fim de suprir

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

uma maior demanda global. Destaca-se ainda a versatilidade da cana-de-açúcar, a qual é matéria prima chave para múltiplos produtos e diferentes mercados: alimentos, bioenergia (bioeletricidade, biocombustíveis e biocombustíveis avançados) e bioprodutos.

Cana-de-açúcar: subprodutos e economia circular

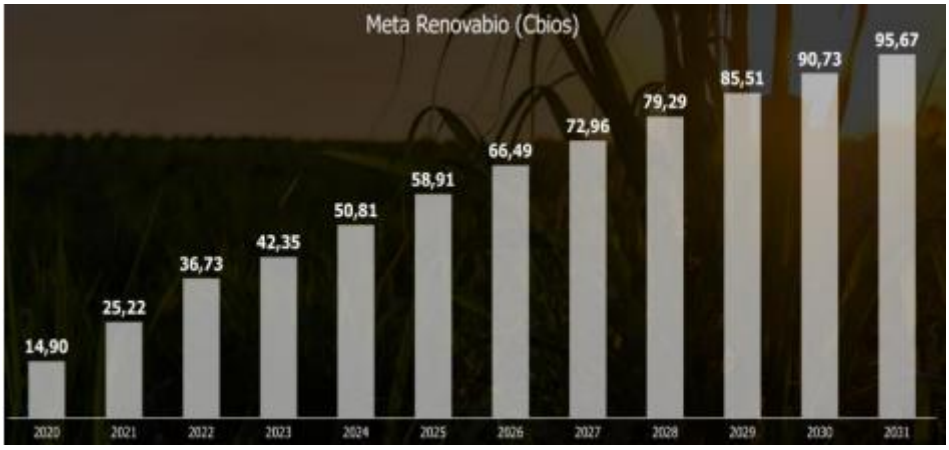


Fonte: Raízen

RenovaBio é a Política Nacional de Biocombustíveis, instituída ao final de 2017. O objetivo principal é de ampliar a participação dos biocombustíveis na matriz de transportes brasileira, baseada na sustentabilidade econômica, ambiental e social, reduzindo a emissão de gases de efeito estufa.

O RenovaBio funciona através de metas nacionais de redução de emissões para a matriz de combustíveis, definidas para um período de 10 anos, gerando maior previsibilidade de demanda nesse horizonte temporal.

Políticas como essa, deverão incentivar maior produção de etanol, competindo pela disponibilidade do açúcar brasileiro.



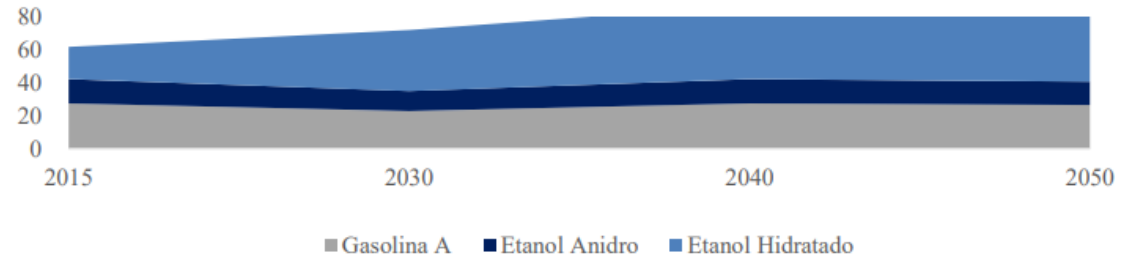
Fonte: Ministério Minas e Energia, RenovaBio, Raízen

O crescimento da demanda de etanol no Brasil pode ser observado através do Ciclo Otto, o qual ilustra as demandas de gasolina, etanol anidro e etanol hidratado. A partir de 2019 pode-se observar a intensificação da proporção do

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

etanol dentre os combustíveis, a qual deve ser intensificada nos próximos anos.

Demanda do Clico Otto no Brasil



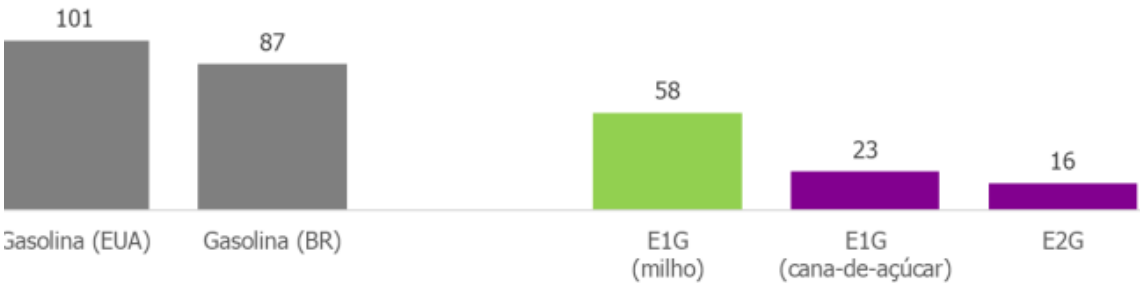
Fonte: EPE – PNE 2050, Raízen

A curva do Ciclo Otto está relacionada com o aumento do número de veículos em circulação. Mundialmente, pode-se observar o desenvolvimento dos veículos elétricos e a redução da demanda por gasolina. No entanto, em países em desenvolvimento como o Brasil, a expansão da frota de veículos elétricos ocorre em ritmo menos intenso. Em 2030, espera-se que apenas 10% dos veículos brasileiros sejam elétricos.

Além disso, uma maior adoção de veículos elétricos levaria a uma maior necessidade de desenvolvimento de infraestrutura do país. No que se refere à implementação das novas tecnologias grid, os custos estimados são em torno de U$ 210 bilhões a U$ 300 bilhões, valores elevados e distantes dos planos de desenvolvimento da matriz energética brasileira para esse segmento.

Por fim, ressalta-se o perfil diferenciado no que se refere a oferta e eficiência de biocombustíveis no país. O Brasil é o maior produtor de etanol de cana, enquanto nos Estados Unidos a produção é concentrada no etanol de milho. A emissão de gases de efeito estufa para o etanol de milho (E1G) é de 58gCO2e/MJ, enquanto para o etanol de cana o valor é de 23gCO2e/MJ – de modo que a descarbonização através do etanol ocorre de modo naturalmente mais eficiente no Brasil.

Emissão de CO_2 por fonte (gCO_2/MJ)

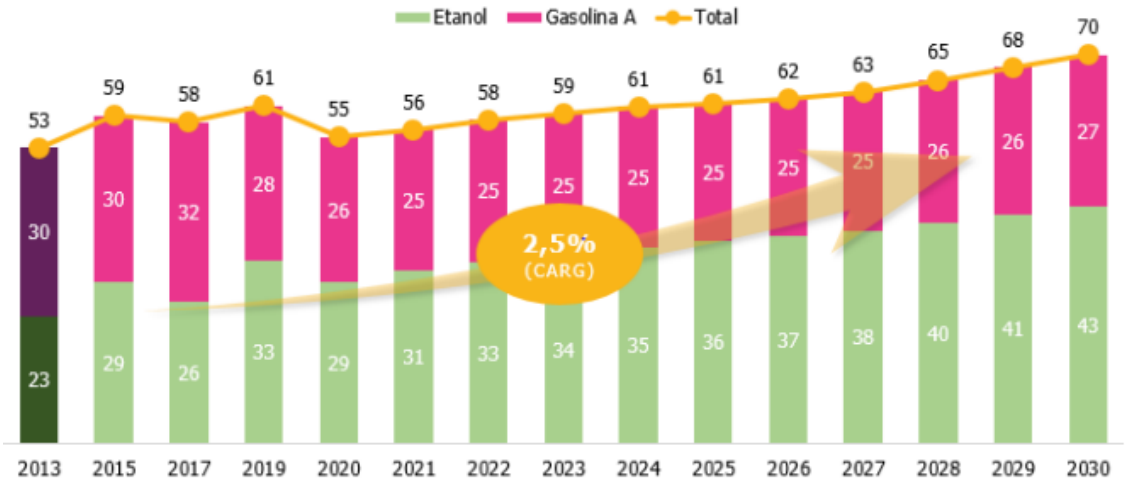


Fonte: California Air Resources Board – LCFS, Renovabio e Raízen LCA Assessmen

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

Nos últimos anos, o Brasil registrou um crescimento na demanda de biocombustíveis, com redução na demanda de gasolina. Em 2013, o volume da demanda de etanol foi de 23 bilhões de litros, enquanto em 2020 esse valor foi de 29 bilhões de litros. Para a gasolina, nesse mesmo período, houve a redução de 5 bilhões de litros na demanda. Para a próxima década, espera-se um incremento de mais de 10 bilhões de litros na demanda de etanol, enquanto a demanda de gasolina deve apresentar um incremento de 2 bilhões de litros.

Cenários de oferta de etanol e demanda do ciclo otto para 2021-2030



Fonte: ANP, EPE, Raízen

Nesse contexto, existe um aumento de potencial da produção agrícola relacionado às culturas (cana-de-açúcar, milho, soja etc) inseridas no contexto dessas políticas públicas e mudança de matriz energética a partir de pautas globais de energias não renováveis para renováveis.

Mercado de Capitais e o Agronegócio

No Brasil, um exemplo do potencial de crescimento do agronegócio no mercado de capitais, é notável quando comparado com o setor imobiliário, denotamos nos gráficos abaixo, que o setor do agronegócio tem uma representatividade superior do PIB do Brasil, possui um estoque de papéis incentivados (CRA´s) inferior aos imobiliários (CRI`s). Além disso, os Fiagros (Fundo de Investimento em Cadeias Agroindustriais) possuem número de investidores e valor de mercado significativamente abaixo da indústria de FIIs (Fundo de Investimento Imobiliário).

% do PIB do Brasil em 2022	
Agronegócio	**Atividade Imobiliária**
25,2%	10%

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8



Fonte:http://estatisticas.cetip.com.br/astec/series_v05/paginas/lum_web_v04_10_03_consulta.asp;

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

Em levantamento feito pelo National Council of Real Estate Investment Fiduciaries (NCREIF), mostra que o apetite de investidores americanos por terras agrícolas tem crescido de forma de consistentes nos últimos anos.

De acordo com o estudo, publicado pelo *Financial Times,* o valor das áreas produtivas hoje sob gestão desses fundos atingiu, no final de 2023, U$ 16,6bilhões, mais que dobrou dos US$ 7,4 bilhões apurados em 2020 e quase dez vezes o US$ 1,8 bilhão em 2008.

Um dos principais motivos para a valorização recente das terras nos EUA foi a desorganização das cadeias de abastecimento globais durante a crise da Covid-19, seguida da Guerra na Ucrânia. A percepção da importância estratégica de controlar a produção de commodities impulsionou o mercado de propriedades rurais, tornando-as mais atraentes para os investidores.

Análise de Viabilidade do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Terras Agrícolas – Fiagro – Imobiliário

Abaixo segue o pipeline que se encontra em análise e negociação:

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

Pipeline								
#	Tipo da Operação	Estágio	Contraparte	Estado	Taxa Alvo	Volume (R$)		% Atual
1	Sale & Leaseback	Em negociação	Produtor de Grãos	GO	17,0%	R$	19.677.000	19,7%
2	Sale & Leaseback	Em negociação	Produtor de Grãos	MA	15,0%	R$	15.000.000	15,0%
3	Buy-to-Lease	Em análise	Produtor de Grãos	MT	15,0%	R$	14.900.000	14,9%
4	Buy-to-Lease	Em negociação	Produtor de Grãos	MT	15,0%	R$	15.500.000	15,5%
5	Buy-to-Lease	Em análise	Produtor de Grãos	MA	15,0%	R$	17.600.000	17,6%
6	Sale & Leaseback	Em análise	Produtor de Grãos	PR	16,5%	R$	14.800.000	14,8%
	Disponibilidade		n.a.	n.a.	9,0%	R$	2.523.000	2,5%
	Total				**15,5%**	**R$**	**100.000.000**	**100,0%**

O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

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 13 de maio de 2024.

Valor da Oferta

Valores em Reais (R$)

Itens	Unidade	Valores
Data da Oferta	data	27/05/2024
Número de Cotas	#	10.000.000,000
Número de Cotas Lote Adicional		0
Valor da Oferta	**R$**	**100.000.000,00**
Valor do Follow - on	R$	10,05

ii. Despesas da Oferta

Valores dispostos na Tabela de Custos abaixo considerando a Oferta base de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais e quinhentos mil reais):

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

Oferta de R$100mm

Tabela de Custos Indicativos da Oferta do FIAGRO	Custos Indicativos da Oferta FIAGRO -		% em relação à Oferta	Valor por Cota (R$)	
Comissão de Coordenação e Estruturação	R$	60.000	0,06%	R$	0,01
Custo Impostos Comissão Coordenação	R$	13.755	0,01%	R$	0,00
Custo Impostos Comissão Distribuição	R$	-	0,00%	R$	-
Taxa para registro na CVM	R$	30.000	0,03%	R$	0,00
Publicação, Marketing, Roadshow	R$	100.000	0,10%	R$	0,01
Taxa de Distribuição B3 Fixa	R$	45.600	0,05%	R$	0,00
Taxa de Distribuição B3 Variável	R$	35.000	0,04%	R$	0,00
Taxa de Análise na B3	R$	15.200	0,02%	R$	0,00
Assessores Legais	R$	35.000	0,04%	R$	0,00
Taxa de Registro na ANBIMA	R$	18.369	0,02%	R$	0,00
Prospecto e Outras Despesas	R$	100.000	0,10%	R$	0,01
TOTAL	**R$**	**452.924,93**	**0,45%**	**R$**	**0,05**

iii. Taxa de Administração e Taxa de Performance

A taxa de administração do FIAGRO EXES TERRAS é equivalente a 1,20% (um inteiro e dois décimos por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo. A taxa de performance será de 20% (vinte 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 14% (quatorze inteiros por centos) ou 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), **dos dois o maior**.

iv. Montante Base da Oferta

O Gestor desenvolveu estimativas de resultado do FIAGRO EXES TERRAS e o potencial retorno para os cotistas levando em consideração os custos estimados para o fundo e baseado nas premissas de investimento. O montante base leva em consideração o volume de negócios levantados em sua base de originação para alocação em espaço de tempo satisfatório.

Nesta seção, leva-se em consideração o montante base da oferta equivalente a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais). Além disso, na projeção, soma-se o patrimônio líquido do FIAGRO EXES TERRAS previsto no dia da emissão, levando em conta a atual carteira e o pipeline:

Base de R$100 mm

		2023	2024	2025	2026	2027
Fluxo de Caixa FIAGRO Exes Terras agrícolas	Unidade	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
Receita Operacional	**R$**	**15.464.160**	**15.507.893**	**15.551.751**	**15.595.732**	**15.639.837**
(-) Taxa de Administração	R$	1.200.000	1.203.394	1.206.797	1.210.210	1.213.632
(-) Outras Despesas	R$	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
(=) Lucro Operacional	**R$**	**14.144.160**	**14.184.500**	**14.224.954**	**14.265.522**	**14.306.205**
(-) Performance	R$	52.832	52.981	53.131	53.282	53.432
(=) Dividendos	**R$**	**13.950.415**	**13.990.203**	**14.030.104**	**14.070.118**	**14.110.245**
Dividend Yield em relação a cota integralizada na oferta	% a.a	13,95%	13,99%	14,03%	14,07%	14,11%

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

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

Cabe ressaltar que a depender do fluxo de negociação do tipo de operação a ser investido no fundo, o fluxo de dividendos pode sofrer mudanças.

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

v. Montante Mínimo da Oferta

Nesta seção, leva-se em consideração o montante mínimo da oferta equivalente a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), acrescentando -se a carteira prevista no dia da emissão do fundo.

Base de R$10 mm

Fluxo de Caixa FIAGRO Exes Terras agrícolas	Unidade	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
Receita Operacional	**R$**	**1.546.416**	**1.550.789**	**1.554.866**	**1.558.954**	**1.563.053**
(-) Taxa de Administração	R$	120.000	120.339	120.656	120.973	121.291
(-) Outras Despesas	R$	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
(=) Lucro Operacional	**R$**	**1.306.416**	**1.310.450**	**1.314.211**	**1.317.981**	**1.321.762**
(-) Performance	R$	5.283	105.581	105.859	106.137	113.895
(=) Dividendos	**R$**	**1.288.121**	**1.192.820**	**1.196.269**	**1.199.726**	**1.195.788**
Dívidend Yield em relação a cota patrimonial	% a.a	12,88%	11,93%	11,96%	12,00%	11,96%

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

Cabe ressaltar que a depender do fluxo de negociação do tipo de operação a ser investido no fundo, o fluxo de dividendos pode sofrer mudanças.

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

Conclusões

Concluímos que o investimento em terras por fundos de investimento está em seu estágio inicial. 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 dedicados ao setor agropecuário de real estate 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 das terras, produtores rurais/arrendatários. Em relação as garantias prestadas, dispõe de tecnologia proprietária para análise creditícia e data base proprietária para a aprovação de arrendatários. Além disso, os executivos seniores estão no dia a dia das operações incluindo visitas aos produtores e nas terras que serão adquiridas.

As premissas adotadas neste estudo representam mera expectativa de rentabilidade do FIAGRO EXES TERRAS 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 TERRAS advindo da oscilação da referida

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

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 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, 27 de maio de 2024

Clicksign be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

_____

Exes Gestora de Recursos Ltda.

Artur Carneiro da Silva

CPF: 091.959.147-73

Exes Terras Agrícolas - 1ª Emissão - Estudo de Viabilidade - BCA 20240517 - Versão 01.docx

Documento número #be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8

Hash do documento original (SHA256): 73d784d51aea058d64caec6fc98ff767bcb54cf0cccc532c0923130a7ab9810c

Assinaturas

Artur Carneiro da Silva

CPF: 091.959.147-73

Assinou como administrador em 20 mai 2024 às 14:37:39

Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião

CPF: 349.949.868-51

Assinou como administrador em 20 mai 2024 às 14:31:53

Log

20 mai 2024, 14:25:48	Operador com email jelparaujo@gmail.com na Conta 73af8d94-5761-4710-b68d-250da13f34b7 criou este documento número be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8. Data limite para assinatura do documento: 19 de junho de 2024 (14:25). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
20 mai 2024, 14:27:54	Operador com email jelparaujo@gmail.com na Conta 73af8d94-5761-4710-b68d-250da13f34b7 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 31 de julho de 2024 (12:00).
20 mai 2024, 14:27:54	Operador com email jelparaujo@gmail.com na Conta 73af8d94-5761-4710-b68d-250da13f34b7 adicionou à Lista de Assinatura: artur@exes.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Artur Carneiro da Silva e CPF 091.959.147-73.
20 mai 2024, 14:27:54	Operador com email jelparaujo@gmail.com na Conta 73af8d94-5761-4710-b68d-250da13f34b7 adicionou à Lista de Assinatura: tiago.licariao@exes.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião e CPF 349.949.868-51.
20 mai 2024, 14:32:03	Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail tiago.licariao@exes.com.br. CPF informado: 349.949.868-51. IP: 189.100.70.1. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.59296 e longitude -46.6812928. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.862.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

20 mai 2024, 14:38:11	Artur Carneiro da Silva assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail artur@exes.com.br. CPF informado: 091.959.147-73. IP: 189.100.70.1. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.59296 e longitude -46.6812928. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.862.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
20 mai 2024, 14:38:12	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8.

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 be4fe17d-2e4f-45ba-b802-b6eaca4e25c8, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.