

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

CNPJ Nº 55.044.477/0001-72

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 22.610.500/0001-88, representada na forma de seus atos constitutivos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020 ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora, mediante recomendação da **NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.758.513/0001-79, sociedade limitada com sede cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2929, 25º andar, Sala 2501 A, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, CEP 74.810-100, na qualidade de gestora de carteira, nos termos do Ato Declaratório nº 20.315, expedido em 08 de novembro de 2022 ("**Gestor**"),

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o artigo 7.1 do regulamento vigente do Fundo ("**Regulamento**") autoriza que a Administradora, conforme recomendação da Gestora, delibere por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que limitado ao montante do capital autorizado do Fundo e observados os demais requisitos previstos no capítulo 7 do Regulamento;
- (ii) o capital máximo autorizado do Fundo é de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais); e
- (iii) será assegurado aos cotistas do Fundo ("**Cotistas**") que possuam cotas do Fundo ("**Cotas**") na data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**" e "**Data-Base**", respectivamente), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do Direito de Preferência (conforme definido abaixo) para aquisição das Novas Cotas, observado o disposto a seguir e os termos e condições a serem definidos nos documentos da Oferta;

RESOLVE:

- (i) aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, a qual será distribuída por meio de oferta pública de cotas registrada perante a CVM sob o rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160 ("**Oferta**" ou "**2ª Emissão**"). A Oferta consistirá na distribuição pública primária de, inicialmente, até 1.007.253 (um milhão e sete mil e duzentos e cinquenta e três) Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), e sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, a ser

realizada nos termos da Resolução CVM 160, observadas as seguintes características:

(a) Preço por Cota. O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da 2ª Emissão, será equivalente a R\$ 99,28 (noventa e nove reais e vinte e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o qual foi fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 30 de julho 2024, no valor de R\$ 96,20 (noventa e seis reais e vinte centavos), e nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do item 7.1.2, (i), (a) e (b), do Regulamento ("**Preço Por Cota**");

(b) Taxa de Distribuição Primária. Ainda, será devida taxa no valor de R\$ 2,72 (dois reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota, equivalente a 2,74% (dois por cento e setenta e quatro centésimos por cento) do Preço por Cota a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço por Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, sendo certo que, caso a Taxa de Distribuição Primária seja **(i)** insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pela Gestora, com exceção da comissão de estruturação e distribuição da Oferta, que deverá ser necessariamente arcada com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, ou **(ii)** superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo. O Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas ligadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;

(c) Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 2ª Emissão. As Novas Cotas serão subscritas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), do documento de aceitação da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação da Oferta ou do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, pelo Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária;

(d) Montante Total da Oferta. O montante da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 100.000.077,84 (cem milhões, setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos), considerando o Preço por Cota, e de, inicialmente, R\$ 102.739.806,00 (cento e dois milhões e setecentos e trinta e nove mil e oitocentos e seis reais), considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Total da Oferta**"), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(e) Quantidade de novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, até 1.007.253 (um milhão e sete mil reais e duzentos e cinquenta e três) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da

possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(f) Montante Mínimo da Oferta. O montante mínimo da Oferta será de R\$ 10.000.077,28 (dez milhões e setenta e sete reais e vinte e oito centavos), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 10.274.052,00 (dez milhões e duzentos e setenta e quatro mil e cinquenta e dois reais) considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 100.726 (cem mil e setecentos e vinte e seis) de Novas Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**");

(g) Distribuição Parcial. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("**Distribuição Parcial**"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento;

(h) Público-alvo. A Oferta é destinada a investidores em geral que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento (em conjunto, os "**Investidores**");

(i) Direito de Preferência. Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Direito de Preferência**"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 539,83599967843% ("**Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas**"). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"), observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(b)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima. Não será permitido aos Cotistas

ceder, a título oneroso ou gratuito seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, de acordo com o estabelecido nos documentos da Oferta;

(j) Investimento Mínimo por Investidor. A quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no âmbito da Oferta será de 100 (cem) Novas Cotas, correspondente a R\$ 9.928,00 (nove mil e novecentos e vinte e oito reais), considerando o Preço por Cota, e R\$ 10.200,00 (dez mil e duzentos reais), considerando o Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, por investidor ("**Investimento Mínimo**"). O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos cotistas quando do exercício do Direito de Preferência;

(k) Preço de Integralização. O valor a ser integralizado pelo subscritor por cada Nova Cota será equivalente ao somatório do: (i) Preço por Cota, e (ii) da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 102,00 (cento e dois) por Nova Cota; e

(l) Demais Termos e Condições. Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta;

- (ii) contratar a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, para atuar na distribuição primária das Novas Cotas, em regime de melhores esforços de colocação ("**Coordenador Líder**"). Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472;
- (iii) a Administradora, neste ato, ratifica todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Regulamento do Fundo.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 1 (uma) via digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("**MP 2.200**"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("**ICP-Brasil**"), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

São Paulo, 26 de agosto de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 887 0456



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP