

PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 3ª (TERCEIRA)
EMIÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 52.044.477/0001-72

ADMINISTRADOR

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, São Paulo – SP

GESTOR

NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 43.758.513/0001-79

Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, 25º Andar, Sala 2.501,
Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, CEP 74810-100, Goiânia - GO

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº [=]

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: NEXG11

Classificação*: Papel / Subclassificação: Papel – Híbrido / Gestão: Ativa / Segmento de Atuação: Outros

*até que sejam divulgadas regras de autorregulação específicas aos FIAGRO, a Classe será classificada de acordo com as regras de classificação dos fundos de investimento imobiliários.

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº [=], EM [=] DE [=] DE 2024**

**concedido por meio do rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) cotas ("Novas Cotas"), da 3ª (terceira) emissão de cotas da CLASSE ÚNICA DE COTAS do NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe Única", "Fundo", "3ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 100,20 (cem reais e vinte centavos) por Nova Cota ("Preço por Cota"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido).

Será devida pelos Investidores (conforme abaixo definido), adicionalmente ao Preço por Cota, taxa de distribuição primária em montante equivalente a 5,33% (cinco por cento e trinta e três centésimos) do Preço por Cota, totalizando o valor de R\$ 5,35 (cinco reais e trinta e cinco centavos) por Nova 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 pelo Gestor, com exceção da comissão de estruturação e de distribuição da Oferta, que deverá ser necessariamente arcada com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que caso o custo da comissão de estruturação e de distribuição seja superior ao valor dos recursos provenientes Taxa de Distribuição Primária, os recursos complementares não serão arcados em hipótese alguma pela Classe Única ou pelo Fundo, nos termos do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014; 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. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$105.210.000,00*

(cento e cinco milhões duzentos e dez mil reais)

*considerando o Preço por Cota, e R\$ 110.827.500,00 (cento e dez milhões, oitocentos e vinte e sete mil e quinhentos reais), considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), correspondente a 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) de Novas Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 262.500 (duzentas e sessenta e dois mil e quinhentas) Novas Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, equivalentes a R\$ 26.302.500,00 (vinte e seis milhões, trezentos e dois mil e quinhentos reais) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e a R\$ 27.706.875,00 (vinte e sete milhões, setecentos e seis mil, oitocentos e setenta e cinco reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 131.512.500,00 (cento e trinta e um milhões, quinhentos e doze mil e quinhentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 138.534.375,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, trezentos e setenta e cinco reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Total da Oferta"), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme adiante definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"); e (iii) custódia eletrônica na B3. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto) será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a CVM em 22 de agosto de 2025. O registro da Oferta foi concedido em [•] de [•] de 2025, sob o nº [•].

ESTE FUNDO FOI ADEQUADO ÀS DISPOSIÇÕES DA RESOLUÇÃO CVM 175 E SEU ANEXO NORMATIVO VI, E, NOS TERMOS DE SEU REGULAMENTO, AS REGRAS DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM 175 SERÃO SUBSIDIARIAMENTE APLICÁVEIS AO FUNDO, PREVALECENDO, EM CASO DE CONFLITO, AS REGRAS DISPOSTAS NO ANEXO NORMATIVO VI, NOS TERMOS DO OFÍCIO-CIRCULAR Nº 3/2025/CVM/SSE.

ESTE FUNDO POSSUI COBRANÇA DE TAXA DE PERFORMANCE. MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A TAXA DE PERFORMANCE PODEM SER ACESSADAS NA SEÇÃO 15, NA PÁGINA 93 DESTES PROSPECTO.

AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 15 DE SETEMBRO DE 2025. OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

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 DA CLASSE, DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A RESPEITO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 13 A 34.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS OFERTANTES, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO ESTÁ, BEM COMO O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ, DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM, DO FUNDOS.NET E DA B3, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, AOS COORDENADORES E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

A DATA DESTES PROSPECTO PRELIMINAR É 22 DE AGOSTO DE 2025.



COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADOR



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe com as informações que o Administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	5
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	6
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
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	11
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	12
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	15
5. CRONOGRAMA	35
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	37
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	41
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.....	43
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	44
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).....	45
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	45
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	47
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	49
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	49
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	50
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	53
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	55
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	56
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	58
8.4 Regime de distribuição	58
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	58
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	62
8.7 Formador de mercado	62
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável	63
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	63

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	65
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	67
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	69
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o Gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	71
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	73
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo Coordenador Líder 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	75
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	78
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	81
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	83
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	85
13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	87
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	87
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	89
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do Administrador e do Gestor	91
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	91
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	91
Auditor Independente	91
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	92
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	92
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	92
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	93

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	107
ANEXO II	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA.....	151
ANEXO III	CONSULTA FORMAL QUE APROVOU A ADAPTAÇÃO DO FUNDO À RESOLUÇÃO CVM 214 ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E AQUISIÇÃO DE ATIVOS CONFLITADOS E REGULAMENTO VIGENTE	161
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO	269
ANEXO V	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	275



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas da 3ª (terceira) emissão da Classe Única do Fundo serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação ("**Novas Cotas**" e "**3ª Emissão**", respectivamente), conduzida pela **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 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição intermediária líder, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**"), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("**Resolução CVM 175**") e Resolução CVM nº 214, de 30 de setembro de 2024 ("**Resolução CVM 214**"), nos termos e condições do regulamento do Fundo ("**Regulamento**") e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, da 3ª (terceira) Emissão da Classe Única de Cotas do Nex Crédito Agro Fundo De Investimento Nas Cadeias Produtivas Do Agronegócio – FIAGRO – Responsabilidade Limitada*", celebrado em 21 de agosto de 2025 entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador e do Fundo ("**Contrato de Distribuição**").

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Administrador**") e a carteira do Fundo é gerida pela **NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, 25º Andar, Sala 2501, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 43.758.513/0001-79 ("**Gestor**").

O Administrador, o Gestor e a Classe Única serão referidos, em conjunto, como os "**Ofertantes**".

Os termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do "*Instrumento Particular do Gestor do Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO – Responsabilidade Limitada*", firmado em 21 de agosto de 2025 ("**Ato de Aprovação da Oferta**"), conforme divulgado em 22 de agosto de 2025, por meio de fato relevante.

O Ato de Aprovação da Oferta encontra-se anexo a este Prospecto na forma do **Anexo II**.

A Oferta será registrada 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 de Terceiros*", conforme em vigor, ("**Código ANBIMA de Administração e Gestão**"), e no "*Código de Ofertas Públicas*", conforme em vigor, e suas "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", conforme em vigor (em conjunto, "**Código ANBIMA de Ofertas**" e, quando em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os "**Códigos ANBIMA**"), em até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**").

O Fundo foi registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Administração e Gestão.

2.2 Apresentação da classe com as informações que o Administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Novas Cotas da 3ª Emissão (i) são de subclasse única, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, (vi) não conferem aos seus titulares, propriedade sobre os imóveis ou títulos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias especiais da Classe Única ou assembleia geral do Fundo; (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares, direito de preferência, nos termos do Regulamento, (ix) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe Única, e (x) serão

registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 3ª Emissão e a qualidade de Cotista da Classe Única, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(vii)” acima, não podem votar nas assembleias especiais da Classe Única e nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe Única ou Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa à laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe Única; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com a da Classe Única e/ou o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas da Classe Única e, conseqüentemente, do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f) acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia especial ou geral de Cotistas, conforme o caso, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas da Classe Única, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

Nos termos do Regulamento, a Classe Única e o Fundo foram constituídos sob a forma de condomínio fechado, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo e no Anexo Descritivo da Classe Única, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando, pessoas físicas, jurídicas, e, nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021 (“**Resolução CVM 27**”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM, brasileiros ou estrangeiros, e que busquem retorno compatível com a política de investimento do Fundo, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores**”).

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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores, do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, o Gestor e o Administrador, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“**Pessoas Vinculadas**”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Novas Cotas cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

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

O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da 3ª Emissão, será equivalente a R\$ 100,20 (cem reais e vinte centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o qual foi fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31/07/2025, no valor de R\$ 100,20 (cem reais e vinte centos) nos termos do item 9.8.2, (a)(i), do Anexo I ao Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta ("**Preço por Cota**").

Ainda, será devida taxa no valor de R\$ 5,35 (cinco reais e trinta e cinco centavos) por Nova Cota, equivalente a 5,33% (cinco por cento e trinta e três centésimos) 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 pelo Gestor, com exceção da comissão de estruturação e distribuição da Oferta, que deverá ser necessariamente arcada com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que caso o custo da comissão de estruturação e de distribuição seja superior ao valor dos recursos provenientes Taxa de Distribuição

Primária, os recursos complementares não serão arcados em hipótese alguma pela Classe Única ou pelo Fundo, nos termos do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio da Classe Única.

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço por Cota de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 105,55 (cento e cinco reais e cinquenta e cinco centavos) por Nova Cota.

O Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas ligadas ao Administrador e ao Gestor, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 (aplicável por analogia ao Fundo, tendo em vista o disposto no art. 31, II do Anexo Normativo VI).

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 105.210.000,00 (cento e cinco milhões, duzentos e dez mil reais), considerando o Preço por Cota, e de, inicialmente, R\$ 110.827.500,00 (cento e dez milhões, oitocentos e vinte e sete mil e quinhentos reais), considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Inicial da Oferta**"), podendo o Montante Inicial da Oferta (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); (ii) ou ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 262.500 (duzentas e sessenta e dois mil e quinhentas) Novas Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, equivalentes a R\$ 26.302.500,00 (vinte e seis milhões, trezentos e dois mil e quinhentos reais) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e a R\$ 27.706.875,00 (vinte e sete milhões, setecentos e seis mil, oitocentos e setenta e cinco reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("**Lote Adicional**"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 131.512.500,00 (cento e trinta e um milhões, quinhentos e doze mil e quinhentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 138.534.375,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, trezentos e setenta e cinco reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Total da Oferta**").

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 10.020.000,00 (dez milhões e vinte mil reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 10.555.000,00 (dez milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil reais) considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 100.000 (cem mil) Novas Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Uma vez encerrada a Oferta ou distribuído o Montante Mínimo da Oferta, os recursos decorrentes da integralização das Novas Cotas, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão total ou parcial de Novas Cotas do Lote Adicional, serão investidos, preponderantemente, em Ativos Alvo, Ativos Financeiros e Outros Ativos, inclusive Ativos Conflitados (conforme abaixo definidos).

A CLASSE ÚNICA NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA.

Na data de divulgação deste Prospecto, não há qualquer instrumento vinculativo celebrado pela Classe Única ou pelo Gestor em benefício da Classe Única que permita a identificação e divulgação dos ativos a serem potencialmente adquiridos pela Classe Única. Sem prejuízo do disposto acima, o pipeline meramente indicativo da Classe, considerando a captação do Montante Inicial da Oferta, será composto por:

	Ativo	Setor	Valor Alocado	% NEXG11 - Terceira Emissão	Remuneração Indicativa (CDI + Spread)
Rebalanceamento	Carteira Atual - CRA 1	Outros	3.480.083,65	3,31%	3,86%
Rebalanceamento	Carteira Atual - CRA 2	Fertilizantes	3.018.039,59	2,87%	3,46%
Rebalanceamento	Carteira Atual - CRA 3	Sojicultura	4.290.973,47	4,08%	2,03%
Rebalanceamento	Carteira Atual - CRA 4	Fertilizantes	4.682.039,04	4,45%	3,59%
Rebalanceamento	Carteira Atual - CRA 5	Sementes	4.602.699,58	4,37%	3,00%

Novos Ativos	3ª Emissão - Ativo 1	Outros	6.131.975,94	5,83%	2,00%
Novos Ativos	3ª Emissão - Ativo 2	Outros	6.131.975,94	5,83%	2,00%
Novos Ativos	3ª Emissão - Ativo 3	Sojicultura	6.131.975,94	5,83%	3,50%
Novos Ativos	3ª Emissão - Ativo 4	Sojicultura	6.131.975,94	5,83%	3,50%
Novos Ativos	3ª Emissão - Ativo 5	Sojicultura	6.131.975,94	5,83%	2,50%
Novos Ativos	3ª Emissão - Ativo 6	Sementes	6.131.975,94	5,83%	3,50%
Novos Ativos	3ª Emissão - Ativo 7	Sementes	6.131.975,94	5,83%	3,50%
Novos Ativos	3ª Emissão - Ativo 8	Sucroenergético	7.007.972,50	6,66%	3,00%
Novos Ativos	3ª Emissão - Ativo 9	Sucroenergético	7.007.972,50	6,66%	3,00%
Novos Ativos	3ª Emissão - Ativo 10	Fertilizantes	6.131.975,94	5,83%	4,00%
Novos Ativos	3ª Emissão - Ativo 11	Logística	6.131.975,94	5,83%	2,00%
Novos Ativos	3ª Emissão - Ativo 12	Revenda	7.007.972,50	6,66%	4,00%
Novos Ativos	3ª Emissão - Ativo 13	Cooperativa	7.007.972,50	6,66%	4,00%
	Caixa	Liquidez	1.916.491,24	1,82%	87% do CDI

Valor Alocado da Terceira Emissão	105.210.000,00

% Alocada da Terceira Emissão	100,00%

Atualmente, a equipe de gestão do Gestor está em fase de análise e avaliação dos Ativos Alvo, sem vínculo firmado com a destinação de recursos da Oferta. Ressalta-se as tratativas em relação ao *pipeline* acima indicado ocorrem de maneira sigilosa, não sendo possível a divulgação de maiores informações no momento. Assim, a destinação de recursos descrita neste Prospecto e nos documentos da oferta é meramente indicativa, não configurando qualquer compromisso da Classe Única, do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Oferta.

NÃO HÁ, NESTA DATA, UM ATIVO ALVO NO QUAL HAJA INVESTIMENTO DOS RECURSOS DA OFERTA DE FORMA PREPONDERANTE. CASO, NO CURSO DA OFERTA, SEJA IDENTIFICADO UM ATIVO ALVO NO QUAL HAJA INVESTIMENTO DOS RECURSOS DA OFERTA DE FORMA PREPONDERANTE, DEVERÁ SER OBSERVADO O DISPOSTO NA SEÇÃO 12.1, NA PÁGINA 83 DESTES PROSPECTO.

Em caso de distribuição parcial, nos termos do art. 73 da Resolução CVM 160, das Cotas da 3ª Emissão e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção.

Caso não seja possível a aquisição pelo Fundo de qualquer dos Ativos Alvo indicados acima por qualquer razão, a Classe Única utilizará os recursos líquidos captados com a Oferta para a aquisição de outros Ativos Alvo, observada sua Política de Investimento. A escolha por qualquer um dos Ativos Alvo, bem como a ordem de prioridade, mencionados no *pipeline* indicativo acima será definida de acordo com o melhor entendimento do Gestor, tendo vista os melhores interesses do Fundo, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos Ativos Alvos listados.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, A CLASSE ÚNICA OU O GESTOR EM BENEFÍCIO DA CLASSE ÚNICA NÃO POSSUEM ATIVOS ESPECÍFICOS PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA.

NA DATA DESTES PROSPECTO, A CLASSE ÚNICA OU O GESTOR EM BENEFÍCIO DA CLASSE ÚNICA NÃO CELEBRARAM QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO A CLASSE ÚNICA, DO ADMINISTRADOR 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 PELA A CLASSE ÚNICA OU PELO GESTOR EM BENEFÍCIO DA CLASSE ÚNICA. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

CASO A CLASSE ÚNICA OU O GESTOR EM BENEFÍCIO DA CLASSE ÚNICA VENHAM A CELEBRAR QUAISQUER DOCUMENTOS VISANDO A AQUISIÇÃO E/OU SUBSCRIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS ALVO, DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU A INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO *PIPELINE* INDICATIVO ACIMA.

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.

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

O Gestor, ao buscar as melhores oportunidades para alocação da carteira da Classe Única, incluindo os recursos líquidos captados com a Oferta, poderá se deparar com oportunidades de investimento em Ativos Conflitados, cuja aquisição se enquadra na política de investimento da Classe Única e se alinha com seus objetivos.

Nesse sentido, tendo em vista que a aquisição dos ativos mencionados acima configura situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31, II e III, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, os cotistas da Classe Única, por meio da Consulta Formal divulgada em 18 de julho de 2025, e apurada em 4 de agosto de 2025 ("**Consulta Formal de Conflito**"), aprovaram, (sendo os ativos a seguir, em conjunto, denominados "**Ativos Conflitados**"):

- (i) a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de classes cotas de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:
 - (a) cotas de classes de fundos para as necessidades de liquidez (gestão de caixa), no âmbito do artigo 14, §1º, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175: (1) o fundo deve ser classificado como "Renda Fixa"; e (2) sua cotização e liquidação em até D+3;
 - (b) cotas de classes que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido nos ativos referidos nos incisos I a VI do art. 14 do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, o que inclui cotas de outros FIAGRO, mas não se limita a essa categoria, desde que observem os seguintes requisitos: (1) em caso de classes fechadas, ter sido adquirida no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários; e (2) a classe investidora deve observar no máximo 30% (trinta por cento) de seu patrimônio em classes de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor;
- (ii) a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de CRI/CRA que tenham sido, emitidos, distribuídos, estruturados pelo Gestor, pelo Administrador ou suas partes relacionadas, ou que possuam como agente fiduciário a Administradora ou partes relacionadas ao Gestor e ao Administrador, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que no momento da aquisição, os CRIs ou CRAs cumpram os seguintes critérios de elegibilidade:
 - (a) contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
 - (b) ter sido emitido por companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável;
 - (c) ter sido adquirido no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários;
 - (d) (d) que a correção monetária tenha como base índices específicos (i.e. IGP-M, IPCA, TR, CDI ou INPC);
 - (e) para operações sem a presença de garantia real (*clean*), prazo de vencimento máximo de 8 (oito) anos; e
 - (f) a classe investidora deve observar no máximo 50% de seu patrimônio em CRI e CRA enquadrados nessa situação.



Assim, os recursos captados com a Oferta poderão, desde que observados os critérios fixados na Consulta Formal de Conflito, ser aplicados em Ativos Conflitados, observado o *pipeline* indicativo descrito na seção 3.1 deste Prospecto.

A Classe Única deverá, obrigatoriamente, em suas demonstrações financeiras, dar *disclosure* do percentual de investimento em Ativos Conflitados.

AS APLICAÇÕES EM ATIVOS CONFLITADOS PODERÁ SUJEITAR A CLASSE E SEUS COTISTAS A RISCOS ADICIONAIS RELACIONADO À TRANSPARÊNCIA NA FORMAÇÃO DOS PREÇOS DESTAS OPERAÇÕES, EM COMPARAÇÃO COM AQUELAS REALIZADAS ENTRE PARTES INDEPENDENTES. PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELO GESTOR E PELO ADMINISTRADOR”, CONSTANTE, RESPECTIVAMENTE, NAS PÁGINAS 16 E 26 DESTE PROSPECTO.

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

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto na Seção 3.1. acima.

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



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 nas Novas Cotas, na Classe Única e No Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira de ativos da Classe Única e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais a Classe Única e o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe Única, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe Única, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos da Classe Única estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe Única e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe Única, ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe Única e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento. Como o Fundo, na data deste Prospecto, emitiu somente a Classe Única, todas as referências ao Fundo devem ser entendidas como referências à Classe Única e vice-versa, conforme o caso e contexto.

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

Riscos variados associados aos Ativos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de liquidez

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIAGRO podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.



Risco de Crédito

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da Carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Regulamento. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pelo Gestor, de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos da Classe. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de potencial conflito de interesse

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, tal como a Consulta Formal de Conflito, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que sem a concordância da totalidade dos Cotistas. 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 à Classe e aos Cotistas.

Riscos de mercado. Fatores macroeconômicos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como:



flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os Ativos Financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco relacionado às tarifas comerciais impostas pelos Estados Unidos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Fundo está sujeito aos impactos das políticas comerciais dos Estados Unidos e outros países, incluindo as tarifas recentemente anunciadas pelo Presidente dos Estados Unidos, Donald Trump. Em abril de 2025, o governo americano implementou um sistema de "tarifas recíprocas" que inclui uma tarifa base mínima de 10% (dez por cento) sobre todos os produtos importados pelos Estados Unidos, além de tarifas adicionais que variam de 15% (quinze por cento) a 50% (cinquenta por cento) sobre países específicos. A adoção de tarifas majoradas pode reduzir a competitividade das exportações agroindustriais brasileiras, pressionar preços domésticos de commodities, comprometer a geração de caixa dos emissores que lastreiam os Ativos do Fundo e afetar sua capacidade de pagamento. Além disso, disputas comerciais e eventuais retaliações podem intensificar a volatilidade cambial e elevar o custo de capital no Brasil, impactando negativamente o valor dos Ativos, a rentabilidade dos Cotistas e a liquidez das Cotas.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Risco tributário

Escala Qualitativa de Risco: Maior

De acordo com a Lei 8.668, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos e distribuídos, quando distribuídos pelos Fiagro, bem como os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fiagro, sujeitam-se à incidência do



imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fiagro cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e que não será concedido (ii) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779/99, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Não há como garantir que o Fundo atenda aos critérios acima indicados. Desta forma, caso isso não ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas. Também é possível que tais características sejam modificadas ou, ainda, que outras características venham a ser previstas em eventual alteração da legislação tributária, sem que o Fundo consiga se adequar a essas novas condições. Nesses cenários, não haverá a isenção tributária concedida na Lei nº 11.033/04, direcionada a rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas. Nem o Administrador ou o Gestor serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Ademais, como regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao imposto sobre a renda. Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados nos incisos II, III, IV e V do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o imposto sobre a renda a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585. Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais ou Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014. O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

Riscos regulatórios

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Riscos institucionais

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados no setor de agronegócio e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiro, inclusive o preço de mercado das Cotas

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Marcação a Mercado

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que podem possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIAGRO advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de



dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do 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. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIAGRO, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco jurídico

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.



Riscos de prazo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco de investimento pelo Fundo em Ativos Conflitados ou em situação de Potencial Conflito de Interesses

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Caso o investimento em Ativos Conflitados e os respectivos critérios de elegibilidade desses investimentos sejam aprovados pelos cotistas em sede da Assembleia Conflito de Interesses, o Fundo poderá, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição e/ou alienação a ser realizada e desde que observados os critérios de elegibilidade aprovados, (i) adquirir e/ou alienar, no mercado primário e secundário, Ativos Conflitados. Tais situações, ainda que aprovadas em assembleia geral de cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor e/ou do Administrador pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

Adicionalmente, no caso de não aprovação ou ratificação da decisão da Assembleia Conflito de Interesses no futuro e/ou não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos cotistas. Além disso, o Administrador e o Gestor exercem ou podem vir a exercer atividades similares em outros fundos de investimento, que poderão colocá-los em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Nesta data, o Fundo pode adquirir os Ativos Conflitados, conforme Consulta Formal de Conflito de Interesses.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros e tais Ativos Financeiros, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas, tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento, e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.



Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo.

O investimento em cotas de um FIAGRO representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento em cotas de FIAGRO pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos-Alvo e Outros Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos-Alvo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento em Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo.

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

Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios dos CRA

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A securitização de direitos creditórios do agronegócio é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 11.076, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis de agronegócios nos últimos anos. Somente em 2022 foi editada a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conhecida como o Marco Legal da Securitização. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a devedora) e créditos que lastreiam a emissão.

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

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRA em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos do agronegócio, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRA, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRA que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRA, a companhia securitizadora emissora dos CRA promoverá o resgate antecipado dos CRA, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRA poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRA, anteriormente investido.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRA de honrar as obrigações decorrentes dos CRA depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos do agronegócio que lastreiam a emissão dos CRA e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos do agronegócio representam créditos detidos pela companhia



securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) do agronegócio, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRA não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRA dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos do agronegócio, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRA. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRA pela companhia securitizadora.

Risco de execução das garantias atreladas aos CRA

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento do Fundo em CRA inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de prestadores de serviços, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA.

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

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado do agronegócio, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O fundo não conta com garantia do Administrador, dos Coordenadores, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Informações contidas neste Prospecto

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado agro, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Riscos relacionados ao Desenvolvimento do Agronegócio

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Não há como assegurar que, no futuro, o agronegócio brasileiro (i) manterá a taxa de crescimento e desenvolvimento que se vem observando nos últimos anos, e (ii) não apresentará perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, redução de



preços de commodities do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito para produtores nacionais, tanto da parte de órgãos governamentais como de entidades privadas, que possam afetar a renda dos devedores e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento, bem como outras crises econômicas e políticas que possam afetar o setor agrícola em geral. A redução da capacidade de pagamento dos devedores poderá impactar negativamente o Fundo e os Cotistas.

Riscos Climáticos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As alterações climáticas extremas podem ocasionar mudanças bruscas nos ciclos produtivos de commodities agrícolas, por vezes gerando choques de oferta, quebras de safra, volatilidade de preços, alteração da qualidade e interrupção no abastecimento dos produtos por elas afetados. Ainda, vale ressaltar que algumas regiões do Brasil estão atualmente experimentando condições de seca, resultando em escassez de água e na implementação de políticas de racionamento de água. Os devedores não poderão garantir que secas severas ou escassez de água não afetarão as operações das unidades, com conseqüente efeito adverso sobre seus negócios e resultados operacionais. Nesse contexto, a capacidade de produção e entrega dos Devedores pode ser adversamente afetada, o que poderá impactar negativamente o Fundo e os Cotistas.

Baixa Produtividade

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A falha ou impossibilidade no controle de pragas e doenças pode afetar negativamente a produtividade e o cultivo dos Devedores. Os devedores podem não obter sucesso no controle de pragas e doenças em seu cultivo, seja por não aplicar corretamente os insumos adequados defensivos agrícolas seja por uma nova praga ou doença ainda sem diagnóstico. A produtividade pode ser afetada também pela não utilização da mínima quantidade necessária de fertilizantes devido à flutuação do preço desses insumos, especialmente em países que experimentaram recentemente convulsões políticas e sociais ou pela falta de crédito.

Volatilidade de Preço

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os produtos agrícolas são cotados internacionalmente em dólares em bolsas de mercadorias situadas em várias partes do mundo, inclusive no Brasil. A variação dos seus preços pode exercer um grande impacto nos resultados dos devedores. As flutuações de preços nos produtos agrícolas são afetadas pela demanda interna e externa, e pelo volume de produção e dos estoques mundiais. A flutuação do seu preço pode ocasionar um grande impacto na rentabilidade dos devedores se as respectivas receitas com as respectivas vendas estiverem abaixo dos seus custos de produção, quer seja pelo preço em dólar, quer seja pelo preço em reais. Estes impactos podem comprometer a capacidade econômica dos devedores, bem como o pagamento dos CRA e, conseqüentemente, comprometer a rentabilidade do Fundo.

Instabilidade Cambial

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar e/ou outras moedas novamente. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e/ou outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades dos Devedores. Qualquer oscilação no preço de moedas internacionais (sobretudo o Dólar Norte Americano) pode afetar a apuração dos valores pagos pelos clientes dos devedores no âmbito de suas relações comerciais, afetando, desta forma, a capacidade de pagamento dos devedores e, conseqüentemente, comprometer a rentabilidade do Fundo.



Riscos Comerciais

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os produtos agrícolas produzidos pelos devedores são commodities importantes no mercado internacional e, como qualquer commodity, seu preço pode sofrer variação no comércio internacional em função da imposição de barreiras alfandegárias ou tarifárias, tais como embargos, restrições sanitárias, políticas de cotas comerciais, sobretaxas, contencioso comercial internacional, dentre outros. Qualquer flutuação de seu preço em função de medidas de comércio internacional pode afetar a capacidade de pagamento dos devedores e prejudicar os pagamentos dos CRA e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à adaptação do Fundo à regulamentação específica da CVM sobre os Fiagros

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo entrou em funcionamento durante a vigência da Resolução CVM 39, razão pela qual o Fundo entrou em funcionamento, conforme orientação da CVM, consoante as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (vigente à época), posteriormente revogada e substituída pela Resolução CVM 175 e seu Anexo Normativo III. Em 3 de março de 2025, entrou em vigor a Resolução CVM 214, que incluiu o Anexo Normativo VI na Resolução CVM 175 que, por sua vez, tem por objeto estabelecer as regras específicas a serem observadas pelos Fiagro. Conforme deliberado pelos cotistas, em consulta formal divulgada em 18 de julho de 2025, e apurada em 4 de agosto de 2025, bem como nos termos do Comunicado ao Mercado divulgado em 4 de agosto de 2025, o Fundo foi adaptado às novas regras, nos termos da Resolução CVM 214, passando a ser regido pelo Anexo Normativo VI na RCVM 175. Tendo em vista que a Classe única tem como objetivo a aplicação de mais de 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo, as regras do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 serão subsidiariamente aplicáveis ao Fundo, prevalecendo, em caso de conflito, as regras dispostas no Anexo Normativo VI, nos termos do Ofício-Circular nº 3/2025/CVM/SSE. A adaptação do Fundo à regulamentação específica sobre os Fiagros pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventuais características, restrições e mecanismos de governança aplicáveis ao Fundo como resultado da adaptação às novas regras poderão ser diferentes da estrutura aplicável aos fundos de investimento imobiliário, até então aplicáveis ao Fundo, o que pode afetar negativamente os cotistas. Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o Fiagro ainda não dispõe de jurisprudência estabelecida, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento no Fundo, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar o Fundo e/ou em um eventual cenário de discussão, (i) interpretar as normas que regem o assunto de forma a provocar um efeito adverso sobre os Fiagro, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses no investimento em Fiagro, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em Fiagro, e conseqüentemente afetar negativamente os cotistas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outras. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a

vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e de uma gestão adequadas, que estarão sujeitas a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

No caso de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco de desempenho passado

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações no Regulamento

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Regulamento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento estabelecidas nas regras gerais sobre fundos de investimento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco da morosidade da justiça brasileira

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.



Risco de disponibilidade de caixa

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto da Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas, se aplicável, poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco operacional

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de governança

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, exceto quando: (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo ou na Classe Única, as pessoas mencionadas nos incisos "(i)" a "(v)"; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo ou da mesma Classe, que pode ser manifestada na própria assembleia ou

constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FIAGRO tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo às novas emissões

Escala Qualitativa de Risco: Médio

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. **Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.**

Risco de restrição na negociação

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico", de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.



Risco de desastres naturais e sinistro

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos de despesas extraordinárias

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O investimento em cotas de um FIAGRO representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de uso de derivativos

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, mas existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha captado recursos em montante inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco de não concretização da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Nesta hipótese, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários realizados no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista na Resolução CVM 160 no item "Distribuição Parcial" na página 55 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Boletim de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até a autorização da B3

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas entre Investidores.

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a

sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Riscos relacionados ao COVID – 19

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. Neste ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde ("OMS") emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Alvo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não há como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.



O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.



5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos 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.

O cronograma indicativo dos *principais* eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	22/08/2025
2	Início de apresentação para potenciais Investidores	23/08/2025
3	Protocolo para atendimento de Primeiras Exigências da CVM Reapresentação do Prospecto Preliminar e da Lâmina	17/09/2025
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	17/09/2025
5	Protocolo para atendimento de Vícios Sanáveis da CVM e reapresentação do Prospecto Preliminar e da Lâmina	01/10/2025
6	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	06/10/2025
7	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e reapresentação da Lâmina Data-base para Identificação de Cotistas com Direito de Preferência	07/10/2025
8	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	04/11/2025
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	14/11/2025
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	17/11/2025
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	18/11/2025
12	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	21/11/2025
13	Data de Realização do Procedimento de Alocação	24/11/2025
14	Data de Liquidação da Oferta	28/11/2025
15	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	28/02/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nos Meios de Divulgação, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e da Lâmina.

⁽²⁾ A principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 50 DESTES PROSPECTO.

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 Novas Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administrador: www.vortex.com.br (neste *website* acessar "Investidor", clicar em "Fundos de Investimento" em seguida no campo "Pesquisar", digitar "NEX FIAGRO", clicar em "Documentos", localizar "Documentos da Oferta" e, então, localizar a opção desejada);

Gestor: nexgestao.com.br/fundos/ (neste *website* procurar "Prospecto e Emissão" e então, localizar o documento desejado);

Coordenador Líder: www.vortex.com.br (neste *website* acessar "Investidor", clicar em "Fundos de Investimento" em seguida no campo "Pesquisar", digitar "NEX FIAGRO", clicar em "Documentos", localizar "Documentos da Oferta" e, então, localizar a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas em Análise", e, na coluna "Primárias", selecionar a opção "Volume em R\$" para "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida, buscar por "NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, localizar a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar a opção desejada); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

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



O resultado do Procedimento de Alocação será informado pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Documento de Aceitação ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes, contendo o respectivo prazo para fins de integralização, considerando o cronograma tentativo acima estipulado.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 2023)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín ³	Máx ¹	Méd ²
2025	118,00	150,00	134,00
2024	101,00	134,00	117,50
2023	100,00	101,80	100,90
2022	-	-	-
2021	-	-	-
2020	-	-	-

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 2023)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín ³	Máx ¹	Méd ²
2T2025	120,02	148,92	134,47
1T2025	118,00	150,00	134,00
4T2024	104,80	134,00	119,40
3T2024	103,65	115,60	109,63
2T2024	101,00	108,80	104,90
1T2024	101,50	104,50	103,00
4T2023	-	-	-
3T2023	-	-	-
2T2023	-	-	-
1T2023	-	-	-
4T2022	-	-	-

Cotações Mensais – Últimos Seis Meses (até fev/2025)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín ³	Máx ¹	Méd ²
julho-25	125,00	137,02	131,01
junho-25	123,00	131,50	127,25
maio-25	125,00	148,92	136,96
abril-25	120,02	139,99	130,00
março-25	118,40	142,79	130,60
fevereiro-25	118,00	141,43	129,71

¹ Valor Máximo: Valor máximo de negociação da Cota;

² Valor Médio: Média dos negociação da Cota no período; e

³ Valor Mínimo: Valor mínimo de negociação da Cota.

As Cotas emitidas no âmbito da Primeira Emissão do Fundo passaram a ser negociadas em bolsa: (a) exclusivamente para investidores qualificados em 04 de dezembro de 2023; e (b) para o público investidor em geral em 29 de maio de 2024.

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

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Direito de Preferência**"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 150,32211882605% ("**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 previsto na seção 5.1 deste Prospecto ("**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, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas do Direito de Preferência: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma da Oferta ("**Data de Liquidação do Direito de Preferência**") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**") nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido), informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

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

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)

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição (%)
1	100.000	798.500	80.542.312,49	100,87	12,5
2	1.050.000	1.748.500	180.795.812,49	103,40	60,1
3	1.312.500	2.011.000	208.482.679,62	103,67	65,3

* Considerando o patrimônio líquido do Fundo em 31 de julho de 2025, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária, nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (em 31/07/2025)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 31/07/2025) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 31/07/2025) (R\$)
698.500	69.989.312,49	100,20

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de julho de 2025, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. Para mais informações a respeito do risco de diluição nos investimentos, veja o fator de risco "Risco relativo à concentração e pulverização", na página 28 deste Prospecto.

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

O Preço por Cota foi fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de julho de 2025, no valor de R\$ 100,20 (cem reais e vinte centavos), nos termos do item 9.8.2, (a)(i), do Anexo I ao Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária e que 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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

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

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

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS.

O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, UMA VEZ QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E À OSCILAÇÃO DAS COTAÇÕES DAS NOVAS COTAS EM MERCADO DE BOLSA. ASSIM, OS INVESTIDORES PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU INVESTIMENTO.

O investimento em cotas de FIAGRO constituído sob a forma de condomínio fechado não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FIAGRO-IMOBILIÁRIO. SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 33 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.



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

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Documentos de Aceitação, de que o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Documento de Aceitação, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência).

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES (INCLUSIVE OS COTISTAS QUE EXERCEREM O DIREITO DE PREFERÊNCIA) SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência), o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro 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 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 registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.



As Instituições Participantes da Oferta e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive o Cotista que exercerem o Direito de Preferência) está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores e/ou Cotistas, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em instituição integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro – SBP ou em valores mobiliários ou outros ativos financeiros compatíveis com as características do Fundo ("**Investimentos Temporários**"), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("**Critérios de Restituição de Valores**"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação do cancelamento da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas ("**Distribuição Parcial**"), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja 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 Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador.

Como condição de eficácia de seu Direito de Preferência ou de seu Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), conforme o caso, os Investidores e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação ou exercício do Direito de Preferência, conforme o caso ("**Critérios de Aceitação da Oferta**").

Caso o Investidor ou Cotista indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo (abaixo definido).

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência e dos Documentos de Aceitação dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Investimentos Temporários, calculados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Administrador e pelo Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores e Cotistas que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.



Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 31 DESTES PROSPECTO.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, nos termos do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição”.

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

A presente Oferta é destinada ao público em geral, não havendo parcelas (tranches) prioritárias a funcionários do emissor, acionistas diretos e indiretos, ou quaisquer outros grupos que levem em consideração relações de natureza comercial ou estratégica em relação ao emissor.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, observado o Investimento Mínimo.

Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Documentos de Aceitação serem cancelados pela Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e irretratáveis, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no seu Documento de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar seu Documento de Aceitação à respectiva Instituição Participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância ao Critério de Rateio da Oferta;
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o referido Documento de Aceitação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no referido Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item

“(vi)” abaixo limitado ao valor do Documento de Aceitação, e observada a possibilidade de rateio. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração;

- (vi) os Investidores deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima junto à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta; e
- (vii) até as 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Documentos de Aceitação tenham sido realizados, entregará a cada Investidor o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Documento de Aceitação, e o Preço por Cota, acrescida da Taxa de Distribuição Primária, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Critério de Rateio da Oferta

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja superior ao Montante Inicial da Oferta e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente ofertada, considerando o Lote Adicional, será realizado o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas subscritas entre todos os Investidores que tiverem apresentado Documentos de Aceitação, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada à quantidade de Cotas objeto de cada Documento de Aceitação e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta, descontando-se frações (“**Critério de Rateio da Oferta**”). Assim, no âmbito do Critério de Rateio da Oferta, as Novas Cotas são divididas de modo igual para cada Investidor, em rodadas sucessivas. Diante deste critério, alguns Investidores podem ser alocados parcialmente caso não existam Novas Cotas a serem distribuídas, sendo que Investidores com ordens menores terão maior probabilidade de terem suas ordens integralmente atendidas.

Caso seja aplicado o Critério de Rateio da Oferta indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação.

No caso de um potencial Investidor efetuar mais de um Documento de Aceitação, todos os Documentos de Aceitação serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Ofertantes com determinado Investidor, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja das Instituições Participantes da Oferta e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de



Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas do Fundo, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 33 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

A Emissão e a Oferta, o Preço por Cota, a Taxa de Distribuição Primária, o Direito de Preferência dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato de Aprovação da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160, cujo teor pode ser lido no **Anexo II** a este Prospecto.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas.

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

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, em comum acordo com o Gestor, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 (“**Participantes Especiais**”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para o Gestor e o Fundo. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao Contrato de Distribuição mediante assinatura de termo de adesão (“**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**”), observado que o Gestor, que participará do processo de distribuição das Novas Cotas, nos termos e condições do Contrato de Distribuição, aderiu à distribuição por meio da assinatura do Contrato de Distribuição, sendo certo que o Gestor, na qualidade de distribuidor da Oferta, é considerado um Participante Especial.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.



Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido) nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro.

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Período de Distribuição**”).

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“**Data de Liquidação**”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta, sob a coordenação do Coordenador Líder, realizarão a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“**Plano de Distribuição**”).

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina (“**Lâmina**”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “**Meios de Divulgação**”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“**Aviso ao Mercado**”) nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)”;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;



- (iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua intenção de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (vi) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido) nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro;
- (viii) observado o disposto no item "(ix)" abaixo, durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto ("**Período de Coleta de Intenções de Investimento**"), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo;
- (ix) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (x) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Documento de Aceitação junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (xi) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão enviar Documento de Aceitação, podendo indicar a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: (1) conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; (2) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e (3) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina;



- (xii) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 ("**Documento de Aceitação**"). O Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (xiii) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará (a) os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; e (b) os Documentos de Aceitação dos Investidores que tiverem subscrito as Novas Cotas no Escriturador;
- (xiv) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xv) posteriormente (a) à concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) à disponibilização do Anúncio de Início e Prospecto Definitivo nos Meios de Comunicação; e (c) ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento; será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xvi) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xvii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

As Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de Lote Adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever as Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Não será adotado nenhum procedimento de coleta de intenções para precificação das Novas Cotas (*bookbuilding*).

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à disponibilização do Prospecto e divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, observado o Investimento Mínimo, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, observados, se necessários, o Critério de Colocação da Oferta; e (iv) determinar se será necessário aplicar o rateio, caso em que será observado o Critério de Rateio da Oferta ("**Procedimento de Alocação**").

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Liquidação

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Coleta de Intenções de Investimento enviados pelos Investidores e/ou pelos Cotistas, conforme o caso, se dará nas respectivas Datas de Liquidação, conforme o caso, e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A liquidação será realizada via B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço por Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, inclusive os valores referentes a Taxa de Distribuição Primária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, 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.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

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

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

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomenda ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da

Resolução CVM 133, e do Regulamento para "Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme abaixo definido) no âmbito da Oferta será de 50 (cinquenta) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 5.010,00 (cinco mil e dez reais), considerando o Preço por Cota, e R\$ 5.277,50 (cinco mil, duzentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), considerando o Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("**Investimento Mínimo**"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se (i) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o Montante Inicial da Oferta e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente ofertada, considerando o Lote Adicional, ocasião em que as Novas Cotas serão rateadas entre os Investidores, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo; ou (ii) na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas, observado o limite máximo de aplicação por Investidor, conforme previsto neste Prospecto, respeitado o Montante Inicial da Oferta, observada a possibilidade de emissão total ou parcial do Lote Adicional, ficando desde já ressalvado que (i) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e (ii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Nos termos do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM nº 160, o estudo de viabilidade não é obrigatório no contexto desta Oferta. Contudo, o Gestor optou por apresentar estudo de viabilidade, nos termos do Anexo V deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Relacionamento entre o Administrador, Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante, e o Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Administrador atuou como instituição intermediária líder da oferta de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo, encerrada em 19 de novembro de 2024, tendo sido subscritas e integralizadas 511.915 (quinhentos e onze mil e cento e quinze) cotas, perfazendo o montante total de R\$ 50.822.921,20 (cinquenta milhões e oitocentos e vinte e dois mil e novecentos e vinte e um reais e vinte centavos), considerando o preço por cota daquela oferta, e R\$ 52.215.330,00 (cinquenta e dois milhões e duzentos e quinze mil e trezentos e trinta reais), considerando o preço por cota e a taxa de distribuição primária daquela oferta.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador, o Gestor e os Ativos do Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, II e III, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175.

Para mais informações sobre o tema, veja seção 3.2 na página 11 deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Gestor, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 89 deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

Nos termos da Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações pelo Coordenador Líder relacionados à prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;
- (ii) obtenção pelo Fundo de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou do Administrador, necessárias para o início da alteração/adequação da estrutura do Fundo, bem como aquelas que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos relacionados ao Fundo e à Oferta;
- (iii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelo assessor legal, incluindo os Prospectos, os Anúncios de Início e Encerramento, a Lâmina, o material de marketing a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no presente Contrato ("**Documentos da Oferta**");
- (iv) obtenção da admissão das Novas Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes de bolsa administrados e operacionalizados pela B3;
- (v) recebimento, pelo Coordenador líder, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de início da Oferta, em forma e substância satisfatórias a este, de opinião legal do assessor legal da Oferta;
- (vi) obtenção do registro para distribuição pública das Novas Cotas expedido pela CVM;
- (vii) fornecimento pelo Fundo e pelo Gestor, até a divulgação do Aviso ao Mercado, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes do Administrador e do Gestor possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (viii) fornecimento pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, até a divulgação do Aviso ao Mercado, ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo o



Administrador pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos do Contrato de Distribuição;

- (ix) obtenção, até a divulgação do Aviso ao Mercado, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes do Administrador;
- (x) obtenção de declaração emitida pelo Administrador, até a divulgação do Aviso ao Mercado, ratificando que todas as informações e declarações relativas ao Fundo e ao Administrador constantes nos Documentos da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xi) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão ao Fundo, bem como aos prestadores de serviços, condição fundamental de funcionamento;
- (xii) 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, a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129/22, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act of 2010, conforme aplicáveis ("**Leis Anticorrupção**") pelo Fundo, pelo Administrador, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas) e pelo Gestor, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xiii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("**Grupo Econômico**"); (b) pedido de autofalência do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade dos seus Grupos Econômicos e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pelo Gestor, pelo Administrador e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, 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 do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xiv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a FIAGRO (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador e do Gestor, e/ou de

qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, a critério do Coordenador Líder, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;

- (xvi) cumprimento, pelo Fundo e pelo Administrador, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição, nos termos dos artigos 11 e seguintes da referida norma;
- (xvii) cumprimento, pelo Fundo e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando, as obrigações previstas na Cláusula 8.1 e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;
- (xviii) a Oferta deverá atender aos requisitos do *"Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários"*, vigente a partir do dia 15 de julho de 2024, bem como de suas *"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas"*, vigente a partir de 24 de março de 2025, e do *"Código ANBIMA de Autorregulação para a Distribuição de Produtos de Investimento"*, vigente a partir do dia 2 de janeiro de 2025, bem como de suas *"Regras e Procedimentos do Código de Distribuição"*, vigente a partir do dia 16 de junho de 2025, ambos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (**"Códigos ANBIMA"**), quando aplicável;
- (xix) cumprimento, naquilo que for aplicável, pelo Fundo, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, com a adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;
- (xx) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e pelo Administrador perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão pontualmente adimplidas;
- (xxi) recolhimento, pelo Fundo e/ou pelo respectivo responsável tributário, de quaisquer tributos incidentes sobre a Oferta e registro das Novas Cotas na B3;
- (xxii) que os documentos apresentados pelo Fundo e pelo Gestor não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Novas Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta; e
- (xxiii) acordo entre o Administrador, o Coordenador Líder e o Gestor, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Novas Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de publicidade, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado.

A verificação do atendimento cumulativo das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder até a data de início da distribuição pública das Cotas, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será automaticamente resilido nos termos da

Cláusula 13.2 do Contrato de Distribuição, o registro será cancelado, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, ressalvado que as Condições Precedentes que dependem direta ou indiretamente da atuação dos Ofertantes (ou de pessoas a eles vinculadas) e que não foram plenamente verificadas até a divulgação do Aviso ao Mercado só poderão ensejar a rescisão do Contrato de Distribuição, e consequentemente, a revogação da Oferta, se for verificada alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, e que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelos Ofertantes e inerentes à própria Oferta.

O Coordenador Líder poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes indicadas na Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, caso em que não haverá a rescisão do Contrato de Distribuição nos termos da Cláusula 13.2 do Contrato de Distribuição.

Exceto pelas condições precedentes listadas acima e o atingimento do Montante Mínimo da Oferta, não há outras condições a que a Oferta está submetida.

Comissionamento

Será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder pela prestação dos serviços aqui descritos, as seguintes remunerações:

- (i) Comissão de Estruturação e Coordenação: equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) fixos ("**Comissão de Coordenação do Coordenador Líder**") e
- (ii) Comissão de Distribuição: equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) incidentes sobre o montante das Novas Cotas, inclusive Novas Cotas do Lote Adicional, distribuídas e efetivamente integralizadas no âmbito da Oferta ("**Comissão de Distribuição**");

A remuneração dos Participantes Especiais, se contratados, será deduzida da Comissão devida ao Coordenador Líder e será paga diretamente por ele, preferencialmente por meio da B3, em conta corrente a ser indicada por tais Participantes Especiais para a Oferta nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; 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

Todos os custos e despesas da Oferta serão suportados com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual Distribuição Parcial.

CUSTOS INDICATIVOS DA OFERTA ¹	Base R\$ ²	Valor por Nova Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	50.000,00	0,05	0,048%
Tributos Comissão de Estruturação	5.340,34	0,01	0,005%
Comissão de Distribuição	4.208.400,00	4,01	4,000%
Tributos Comissão de Distribuição	503.251,50	0,48	0,479%
Assessores legais	124.545,93	0,11	0,118%
Taxa B3 de análise de Oferta	15.842,72	0,02	0,015%
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	15.842,72	0,01	0,015%

CUSTOS INDICATIVOS DA OFERTA¹	Base R\$²	Valor por Nova Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Taxa de Liquidação B3 (variável)	48.487,03	0,05	0,046%
Taxa de fiscalização da CVM	41.560,31	0,04	0,040%
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	600.000,00	0,57	0,570%
Outros custos	0,00	0,00	0,000%
TOTAL	5.613.270,55	5,35	5,3353%

¹ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

² Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de, inicialmente, até R\$ 105.210.000,00 (cento e cinco milhões, duzentos e dez mil reais), considerando o Preço por Cota.

Custo por Cota (em R\$)

Preço por Cota (R\$)	Custo por cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da cota	PREÇO POR COTA CONSIDERANDO O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO (R\$)
100,20	5,35	5,33%	105,55

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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.**

Nos termos dispostos na Seção 3.1, os recursos da Oferta serão preferencialmente utilizados para a aquisição de Ativos Alvo, conforme definido no item 21 do Regulamento. Além dos Ativos indicados, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Não obstante, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo e o Administrador se comprometem a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Os documentos e informações do **NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, incluindo demonstrações financeiras e informações periódicas, podem ser acessados pelo **Fundos.NET**: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "**NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o documento desejado.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento do Fundo

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*, ao final da página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "**NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**". Seleccionar "clique aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, seleccionar a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do **Anexo III** 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

As Demonstrações Financeiras são incorporadas por referência a este Prospecto.

As informações referentes à situação financeira do Fundo, incluindo as demonstrações financeiras, os informes mensais e trimestrais serão incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website: <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 "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "**NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**", seleccionar "clique aqui" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Ainda, o Informe Anual do Fundo atualizado consta do Anexo V deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do Administrador e do Gestor

Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros
 CEP 04538-132, São Paulo – SP
 Telefone: (11) 3030-7177
 Website: <https://vortex.com.br/>
 E-mail: fundos@vortex.com.br

Gestor	NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, 25º Andar, Sala 2501,
 Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás
 CEP 74810-100, Goiânia – GO
 Telefone: (62) 3602-1731
 Website: <https://nexgestao.com.br/>
 E-mail: contato@nexgestao.com.br

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

Coordenador Líder	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros
 CEP 04538-132, São Paulo – SP
 Telefone: (11) 3030-7177

Assessor Jurídico da Oferta	FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS

Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia
 CEP 04552-040, São Paulo – SP
 Telefone: (11) 3728-8100

Escriturador e Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros
 CEP 04538-132, São Paulo – SP
 Telefone: (11) 3030-7177

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

Auditor Independente	NEX AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144
 CEP 01451-001, São Paulo – SP
 Telefone: (11) 3568-2868

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

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO COORDENADOR LÍDER E AO GESTOR, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço eletrônico indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo, como subcategoria de "FII", foi inicialmente obtido em 1º de setembro de 2023 sob o nº 0323109. Por ocasião da adaptação do Fundo à Resolução CVM 214, foi realizado novo registro de funcionamento do Fundo perante a CVM, na categoria "FIAGRO", em 4 de agosto de 2025, sob o nº 0025042.

O Administrador declara que o registro de funcionamento do Fundo está atualizado.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

O Administrador e o Gestor declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, 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 pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93, conforme alterações introduzidas pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, E a Resolução CVM 175.

O Fundo entrou em funcionamento durante a vigência da Resolução CVM 39, razão pela qual o Fundo entrou em funcionamento, conforme orientação da CVM, consoante as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (vigente à época), posteriormente revogada e substituída pela Resolução CVM 175 e seu Anexo Normativo III. Em 3 de março de 2025, entrou em vigor a Resolução CVM 214, que incluiu o Anexo Normativo VI na Resolução CVM 175 que, por sua vez, tem por objeto estabelecer as regras específicas a serem observadas pelos Fiagro. Conforme deliberado pelos cotistas, em consulta formal divulgada em 18 de julho de 2025, e apurada em 4 de agosto de 2025, bem como nos termos do Comunicado ao Mercado divulgado em 4 de agosto de 2025, o Fundo foi adaptado às novas regras, nos termos da Resolução CVM 214, passando a ser regido pelo Anexo Normativo VI na RCVM 175. Tendo em vista que a Classe única tem como objetivo a aplicação de mais de 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo, as regras do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 serão subsidiariamente aplicáveis ao Fundo, prevalecendo, em caso de conflito, as regras dispostas no Anexo Normativo VI, nos termos do Ofício-Circular nº 3/2025/CVM/SSE.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Classe

O Fundo é formado por uma única Classe de Cotas, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, indicada no Anexo da Classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas.

Política de divulgação de informações

A divulgação de informações sobre o Fundo e suas Classes de Cotas, conforme o caso, deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas das respectivas Classes, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos documentos previstos no Artigo 47 da Parte Geral da Resolução CVM 175 nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, conforme aplicável.

Para fins do disposto no Regulamento e mediante a devida autorização do Cotista para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Público-alvo do Fundo

O Fundo tem como público-alvo o público investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em FIAGROS.

Objetivo e Política de Investimento

O objeto da Classe é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante dos seguintes ativos financeiros de origem do agronegócio, conforme permitido pelo Artigo 20-A da Lei nº 8.668/93 e pelo Artigo 14 do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, que deverão representar mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe: Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("**CRA**"); Letra de Crédito do Agronegócio ("**LCA**"); e Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuem lastro ligado a cadeia produtivas do agronegócio ("**CRI**", e, em conjunto com CRA e LCA, os "**Ativos-Alvo**").

Os recursos da Classe serão aplicados pelo Gestor, segundo a política de investimentos definida no Anexo I ao Regulamento, visando realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no item 23 do Anexo I ao Regulamento ("**Política de Investimentos**"). Para mais informações sobre a Política de Investimentos, veja o item 22 do Regulamento.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador e pelo Gestor na implantação da política de investimento descrita no Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a riscos inerentes das cadeias agroindustriais, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo o Gestor ou o Administrador, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

Distribuição de Rendimentos e Amortização

A Classe poderá distribuir aos seus Cotistas, independentemente da realização de assembleia de cotistas, 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.

As distribuições serão feitas sob a forma de: (i) distribuição de rendimentos; (ii) amortização de cotas, sempre proporcionalmente ao número de cotas integralizadas por cada cotista; (iii) resgate de cotas quando da liquidação da Classe; e (iv) se for o caso, pagamento de taxa de performance destinada ao Gestor.

As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da Classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da Classe.

Salvo na hipótese prevista no item 16 do Anexo I ao Regulamento, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe deverão ser deliberadas em sede de assembleia de cotistas.

As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da Classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da Classe.

Salvo na hipótese prevista neste item 16 do Anexo I ao Regulamento, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe deverão ser deliberadas em sede de assembleia de cotistas.

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 Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência.



Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) dos rendimentos apurados, nos termos da legislação e a regulamentação aplicáveis.

A Classe reterá o pagamento de distribuições relativos aos cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

Os valores a serem pagos aos cotistas nos eventos descritos acima considerarão os rendimentos acruados no período/operação, observando a proporcionalidade entre principal e rendimentos auferidos por cautela de investimento de cada investidor.

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

Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos acima, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil, sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito do Administrador ou da instituição escrituradora de cotas, conforme aplicável.

Resgate das Cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas, exceto no caso de liquidação do Fundo.

NOS PROCEDIMENTOS DESCRITOS ACIMA E NO REGULAMENTO NÃO CONSTITUEM PROMESSA OU GARANTIA DE QUE HAVERÁ RECURSOS SUFICIENTES PARA O PAGAMENTO DAS COTAS, REPRESENTANDO APENAS UM OBJETIVO A SER PERSEGUIDO. AS COTAS SOMENTE SERÃO AMORTIZADAS OU RESGATADAS SE OS RESULTADOS DA CARTEIRA DA CLASSE ASSIM PERMITIREM. LEIA A SEÇÃO "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO", NA PÁGINA 99 DESTES PROSPECTO. O INVESTIDOR DEVE LER O FATOR DE RISCO "RISCO TRIBUTÁRIO", NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 13 DESTES PROSPECTO.

Do Exercício Social do Fundo e das Demonstrações Contábeis

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil de junho de cada ano. O Administrador contratará o Auditor Independente, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador. Maiores Informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Regulamento.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviço

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,16% a.a. (dezesseis centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculado sobre (a) o valor de mercado das cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das cotas em circulação multiplicado pela quantidade de cotas), caso as cotas integrem índice de mercado, ou (b) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, caso as cotas não integrem índice de mercado, ou o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) nos oito primeiros meses contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo e, após, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior ("**Taxa de Administração**"). A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Gestor receberá, a título de remuneração pelos serviços de gestão, o equivalente a 1% a.a. (um por cento ao ano), sobre o patrimônio líquido do Fundo ("**Taxa de Gestão**"). O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos acima disposto, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), correspondente a 10% (dez por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<https://www.b3.com.br>) ("**Taxa DI**") no período, apurado no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("**Data de Apuração da Performance**"), a qual será calculada e provisionada por Dia Útil sobre os certificados dos cotistas e paga no 5º(quinto) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("**Data de Pagamento da Performance**"), a ser calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,10 \times [(\text{Resultados}) \quad (\text{CDI})]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data da Apuração de Performance;

CDI: Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de.;

Resultados: Resultados = $\{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota Contábil de fechamento do último dia útil da Data de Apuração de Performance;

Rendimentos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão;

VC Base: Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a data de apuração da Taxa de Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Caso, no período de apuração da Taxa de Performance, tenha ocorrido uma nova emissão de cotas, para essas cotas, será considerado o valor da emissão de tais cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas cotas como Rendimentos.

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito acima, limitado ao exercício social da Classe, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

Pelos serviços de custódia, a Classe pagará diretamente ao Custodiante 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe e calculado considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.

Os demais prestadores de serviço da Classe, incluindo, mas não se limitando, ao avaliador, receberão, pela prestação dos serviços à Classe, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com a Classe, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo da Classe e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou Taxa de Performance.

Taxas de ingresso ou saída

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da 3ª Emissão, observado que a assembleia geral de cotistas que aprovar as novas emissões de cotas do Fundo poderá deliberar pela cobrança de taxa de ingresso nas novas emissões. Não obstante, a cada nova

emissão de cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição. Não há previsão de taxa de saída no Regulamento.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo Fundo em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

O exercício do direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://nexgestao.com.br/politicas/>

Breve histórico dos prestadores de serviço do Fundo

Breve Histórico do Administrador

A Vórtx é a primeira plataforma de infraestrutura do mercado de capitais brasileiro, fundada em 2015. Atualmente, a empresa possui mais de meio trilhão de reais em ativos em sua plataforma, que é uma combinação de centenas de robôs e colaboradores, atuando em Corporate Trust Services, Fund Trust Services e Banking Services com propósito de descomplicar o mercado de capitais. Na área de Funds Trust, hoje a Vórtx possui mais de 360 fundos e 49 bilhões de reais sob administração, oferecendo serviços para todos os tipos de fundos, além de ser o primeiro player independente no Brasil a atuar, também, na administração de Fundos Líquidos.

A Vórtx tem a tecnologia no centro de sua oferta de valor e diferenciação para seus clientes, disponibilizando dentre outras ferramentas o Vórtx One, um portal proprietário e completo para o Gestor acompanhar e operar seus fundos com a empresa. Dentre outras inovações, a Vórtx se orgulha de ser o Administradora do primeiro FIAGRO FIDC do Brasil e de possibilitar a consulta formal de fundos de investimento através do WhatsApp, trazendo mais praticidade para Gestores e investidores.

Breve Histórico do Gestor

“Conectamos o campo com a Faria Lima”

A Nex Gestão de Recursos é uma gestora independente, especializada em oferecer soluções para os desafios financeiros, através da gestão diversificada e equilibrada da carteira, que é composta por ativos da cadeia produtiva do agronegócio. Sediada em Goiânia, a Capital está estrategicamente localizada no polo da região centro-oeste e do agronegócio brasileiro. Goiás é um dos principais Estados produtor de soja, milho e sorgo do país, e tem um impacto significativo nas exportações agrícolas nacionais. Sua filosofia de gestão prioriza a governança e diligência, para alcançar retornos de forma sólida e consistente aos investidores.

A Gestora possui uma equipe de profissionais que tem vínculos e familiaridade com os desafios da cadeia produtiva do agronegócio. Esses fatores aliados a uma equipe disciplinada e criteriosa, permitem que a Nex Gestão ofereça uma gestão eficiente, assegurando a capacidade de análise, decisão e monitoramento dos investimentos no agronegócio. O Gestor oferece soluções de investimento alinhadas com as especificidades do setor, o que permite maior possibilidade de proporcionar aos investidores uma busca pela combinação de rendimentos e ganhos de capital consistentes. A Nex Gestão de Recursos é uma opção confiável para os investidores que buscam aproveitar a força e o dinamismo do agronegócio brasileiro, além de diversificar suas carteiras de investimentos e obter retornos que podem ser consistentes na cadeia produtiva do agronegócio.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“**IOF/Títulos**” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“**Decreto 6.306**”).

“**IOF/Câmbio**” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“**IR**” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das cotas de emissão do Fundo, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos 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 FIAGRO, 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.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVII, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**Instrução RFB 1.585**”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário 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) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR 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). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.

Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("**PIS**") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**"). Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) este cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) este cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em FIAGRO, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("**JTF**"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver 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 do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos à aquisição de ativos financeiros de origem do agronegócio, conforme item "Destinação de Recursos" deste Prospecto, o Fundo poderá se beneficiar de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos pelo Fundo em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) LCI/LCA; (ii) CRI/CRA; e (iii) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de FIAGRO, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados 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 do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei das Sociedades por Ações.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.



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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



nex GESTÃO
DE RECURSOS

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO III	CONSULTA FORMAL QUE APROVOU A ADAPTAÇÃO DO FUNDO À RESOLUÇÃO CVM 214 ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E AQUISIÇÃO DE ATIVOS CONFLITADOS E REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO
ANEXO V	ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



nex GESTÃO
DE RECURSOS

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO IMOBILIÁRIO

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 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora, **RESOLVE**:

- (i) constituir um "fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio", categoria imobiliário ("FIAGRO-Imobiliário"), regido pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial pelo artigo 20-A e seguintes da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), conforme alterações introduzidas pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, a Resolução da CVM nº 39, de 13 de junho de 2021 ("Resolução CVM 39") e a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), funcionando sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado e com prazo indeterminado de duração;
- (ii) determinar que o fundo será denominado "**NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO IMOBILIÁRIO**" ("FUNDO");
- (iii) assumir as funções de administração do FUNDO;
- (iv) designar o Sr. Eric Hayashida, brasileiro, engenheiro de produção, casado, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 283.508.828-83, como diretor do Administrador responsável pelas operações do FUNDO, para responder civil e criminalmente pela supervisão e acompanhamento do FUNDO, bem como pela prestação de informações relativas ao FUNDO;
- (v) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas ("cotas") do FUNDO para distribuição mediante oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis, com as seguintes características ("Primeira Emissão" e "Primeira Oferta"):
 - (a) Número da Emissão: a presente emissão de cotas representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO;

- (b) Quantidade: serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, totalizando o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (c) Série e Classe: série e classe únicas;
- (d) Tipo de Oferta: primária;
- (e) Público-alvo: as cotas da Primeira Emissão são destinadas a investidores profissionais e investidores qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais" e "Investidores Qualificados", ou, individual e indistintamente, "Investidores");
- (f) Distribuição Parcial: nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição das cotas, sendo que a Primeira Oferta em nada será afetada caso não haja a parcial subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Primeira Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Primeira Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), equivalente a 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas ("Montante Mínimo da Oferta");
- (g) Procedimento e Forma de Distribuição: a Primeira Oferta consistirá na distribuição pública das cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (abaixo definido), sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, observados os termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Primeira Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Primeira Oferta ("Procedimento de Distribuição");
- (h) Direitos, Vantagens e Restrições das cotas: cada cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias. As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A titularidade das cotas, bem como a qualidade de cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto ao Escriturador;
- (i) Prazo de Colocação: o prazo de distribuição pública das cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação");
- e

- (j) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Primeira Oferta serão descritos nos documentos da Primeira Oferta.
- (vi) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 39 e a Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao FUNDO:
- (a) Auditor Independente: as demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (b) Escriturador: o Administrador, acima qualificada;
- (c) GESTOR: **NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, Nº 2929, 25º Andar, Sala 2501 A, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 43.758.513/0001-79, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.315, de 07 de novembro de 2022 ("GESTOR"); e
- (d) Coordenador Líder: a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, será responsável pela distribuição das cotas da Primeira Emissão do FUNDO em regime de melhores esforços, que poderá contratar, sob sua responsabilidade, com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Este Instrumento de Particular de Constituição do FUNDO é dispensado de registro nos termos do art. 1.368-C do Código Civil, conforme redação dada pelo art. 7º da Lei nº 13.874/2019.

São Paulo, 31 de agosto de 2023.

Assinado eletronicamente por:
Diego Prado Gonçalves Ferreira
CPF: 391.872.008-05



Assinado eletronicamente por:
Marcos Paulo dos Santos Nascimento
CPF: 230.467.618-99



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



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

CNPJ Nº [A SER ATRIBUÍDO PELA CVM]

Datado de 31 de agosto de 2023

1. DO FUNDO

1.1. O NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO, designado neste regulamento como "**FUNDO**", é um fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, categoria imobiliário ("**FIAGRO-Imobiliário**"), constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668**"), conforme alterações introduzidas pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 39, de 13 de junho de 2021 ("**Resolução CVM 39**") e Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472**").

1.1.1. O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do **FUNDO**, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio ("**FIAGRO**").

1.1.2. O **FUNDO** é administrado pela **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 ("**ADMINISTRADOR**").

1.1.3. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.vortex.com.br.

1.1.4. O **FUNDO** é gerido pela **NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, Nº 2929, 25º Andar, Sala 2501 A, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.810-100, inscrita no

CNPJ sob o nº 43.758.513/0001-79, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.315, de 08 de novembro de 2022, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** ("GESTOR").

2. DO OBJETO

2.1. O objeto do **FUNDO** é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem do agronegócio, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93, primordialmente, mas não se limitando, a Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), a Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA"), Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuem lastro ligado a cadeia produtivas do agronegócio ("CRI", e em conjunto com CRA e LCA, os "Ativos-Alvo"), que deverão representar no mínimo 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, observada a sua política de investimento.

2.1.1. Os CRA e os CRI deverão obedecer às seguintes condições, que deverão ser observadas pelo **GESTOR** previamente à aquisição: (a) ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, (b) contar com regime fiduciário, (c) ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou de oferta cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

2.1.2. Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

2.1.3. Observados os requisitos dispostos neste Regulamento e na regulamentação aplicável ao **FUNDO**, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores específicos do agronegócio à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos-Alvo, quando se tratar de Ativos-Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

3. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados com base em recomendações do **GESTOR**, segundo a política de investimentos definida neste Regulamento, visando realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no item 3.2 deste Regulamento ("Política de Investimentos").

3.2. O patrimônio do **FUNDO** que não estiver investido nos Ativos-Alvo poderá, desde que permitido pela legislação e regulamentação em vigor, ser investido nos seguintes ativos

("Outros Ativos" em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

- (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO-Imobiliário;
- (ii) cotas de fundos de investimento imobiliários, outros FIAGRO ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos FIAGRO-Imobiliário, 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;
- (iii) títulos públicos federais;
- (iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais;
- (v) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");
- (vi) ativos financeiros de renda fixa de obrigação ou coobrigação de instituição financeira;
- (vii) cotas de fundos de investimento da classe Renda Fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor; e
- (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM 472 e pela Resolução CVM 39, ou norma que venha a substituí-las na regulamentação do FIAGRO.

3.2.1. O **FUNDO** não poderá adquirir cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO-Imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente nas cadeias produtivas do agronegócio.

3.2.2. Em relação aos Ativos que sejam valores mobiliários, o **FUNDO** deverá observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observado o disposto na regulamentação a respeito da inaplicabilidade dos limites por modalidade de ativos financeiros.

3.2.3. O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pelo **GESTOR**, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.

3.2.4. Mediante prévia aprovação em assembleia geral, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas relacionadas ao **ADMINISTRADOR** e/ou ao **GESTOR**, nos termos da regulamentação aplicável, incluindo cotas de fundo de investimento em renda fixa administrados pelo **ADMINISTRADOR** e/ou geridos pelo **GESTOR**.

3.2.5. Observadas as hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação aplicável, o **FUNDO** poderá aplicar recursos em investimentos nos quais participem e/ou sejam proprietários, conforme o caso, outros veículos geridos pelo **GESTOR** e/ou administrados pelo **ADMINISTRADOR**.

3.3. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis rurais, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis rurais (em qualquer localidade dentro do território nacional), sendo responsabilidade do **ADMINISTRADOR**, conforme orientações do **GESTOR**, a gestão ativa dos imóveis rurais, nas hipóteses de (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos-Alvo de titularidade do **FUNDO** e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos-Alvo de titularidade do **FUNDO**.

3.4. Nos casos previstos no item 3.3 acima, os imóveis deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis rurais será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

3.5. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em ("Ativos Financeiros"):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e a disposição do item 3.2.4; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

3.6. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados (i) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; (ii) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com manutenção, aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; (iii) investimentos em novos Ativos; e (iv) outras necessidades de caixa do **FUNDO**, inclusive o pagamento de distribuição de rendimentos.

3.6.1. O objeto e a Política de Investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

3.7. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do **GESTOR**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;
- (iii) alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- (iv) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

4. DAS COTAS

4.1. As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. As cotas serão calculadas diariamente no fechamento de cada dia útil de funcionamento do **FUNDO**.

4.1.1. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

4.1.2. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

4.1.3. De acordo com o disposto nos artigos 2º, da Lei nº 8.668, e 9º da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

4.1.4. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados os prazos e condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA BALCÃO ("B3")**, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas neste mercado.

4.1.5. As cotas da Primeira Emissão (conforme definido abaixo) e das demais emissões do Fundo serão depositadas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio

do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no "PUMA Trading System", por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

4.1.6. O Escriturador será responsável pela custódia das cotas que não estiverem depositadas na B3.

4.1.7. Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

4.2. Nos termos do art. 8º da Instrução CVM 472, o titular de cotas do **FUNDO**:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis rurais e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

5. DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

5.1. A primeira emissão de cotas do **FUNDO** consistirá na emissão de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única, e será distribuída conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e a Instrução CVM 472 ("Primeira Emissão").

5.1.1. Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), equivalente a 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas ("Montante Mínimo da Oferta").

5.1.2. As cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Primeira Emissão serão canceladas.

5.1.3. As cotas da Primeira Emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta pelo investidor.

5.1.4. O **ADMINISTRADOR** deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

6. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

6.1. As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar cada nova emissão ou em ata de Assembleia Geral de cotistas, conforme o caso, e no boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta pelo investidor, ressalvadas as hipóteses em que forem dispensados nos termos da regulamentação em vigor, e serão realizadas de acordo com a Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, da Resolução CVM 39 e da Instrução CVM 472.

6.1.1. Ressalvado o disposto na regulamentação da CVM em relação à dispensa de um documento de aceitação da oferta, no ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, ou, se for o caso, assinará documento de aceitação da oferta pelo investidor, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR**, do qual constarão, entre outras informações:

- (i) nome e qualificação do subscritor;
- (ii) número de cotas subscritas;
- (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- (iv) condições para integralização de cotas;
- (v) condições aplicáveis caso a oferta conte com a possibilidade de distribuição parcial;
- (vi) identificação da condição de investidor vinculado à oferta, quando for o caso; e
- (vii) termo de ciência e obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, conforme o caso.

6.1.2. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

6.1.3. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

6.1.4. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição

de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, se for o caso, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente as que se referem ao objeto e à Política de Investimento do **FUNDO**, e
- (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável, da Taxa de Administração Global e da Taxa de Performance devidas e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

6.1.5. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

6.1.6. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

6.2. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

6.2.1. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados no item 6.2 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

7. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

7.1. Não obstante a competência da assembleia geral, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no subitem (ii) do item 7.1.2 abaixo, desde que: (i) limitadas ao montante total máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Emissão de cotas do **FUNDO** ("Capital Autorizado"); (ii) não prevejam a

integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (iii) prevejam direito de preferência aos cotistas nos termos do item 7.1.2, (ii) e (iii), abaixo.

7.1.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao **ADMINISTRADOR**, observada a sugestão do **GESTOR**, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no item 7.1.2, (i), abaixo.

7.1.2. Sem prejuízo do disposto no item 7.1 acima, por proposta do **ADMINISTRADOR**, após ouvido o **GESTOR**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da assembleia geral. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas;
- (ii) aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício do direito de preferência. Os cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de cotas;
- (iii) exceto se de outra forma deliberado em assembleia geral ou no instrumento de deliberação do **ADMINISTRADOR**, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, conforme o caso, na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador e conforme a legislação aplicável;
- (iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (v) nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries ou via chamadas de capital, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, (a) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso (a.1) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (a.2) multa de 10% (dez

por cento); e (b) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.

- (vi) verificada a mora do cotista poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, Parágrafo Único, da Lei nº 8.668, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente se reverterá ao **FUNDO**;
- (vii) se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO** até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 398 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;
- (viii) os custos relacionados à oferta de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das cotas a serem emitidas pelo **FUNDO**, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472;
- (ix) se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com sábado, domingo, dias sem expediente na B3 ou com feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; e
- (x) fica admitida a distribuição parcial nas ofertas públicas de novas emissão do **FUNDO**, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, caso em que deverá ser especificada no ato que aprovar a oferta a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160.

7.1.3. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

7.1.4. No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso (ii) do item 7.1.2 acima.

8. DA TAXA DE INGRESSO

8.1. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão, observado que a assembleia geral de cotistas que aprovar as novas emissões de cotas do **FUNDO** poderá deliberar pela cobrança de taxa de ingresso nas novas emissões. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição.

9. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1. Sem prejuízo do disposto no item 9.1.1 abaixo a Assembleia Geral Ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 17.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

9.1.1. O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério do **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência (definida abaixo) poderá ser, a critério do **GESTOR** e do **ADMINISTRADOR**, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos-Alvo.

9.1.2. O percentual mínimo a que se refere o item 9.1.1 anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

9.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.1.1 os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente (exclusive) ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

9.1.4. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** 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 ao **FUNDO**. 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, sem prejuízo da distribuição mínima referida no item 9.1.1 acima.

9.1.5. Para a constituição ou reposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, com base na recomendação do **GESTOR**.

9.1.6. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

9.1.7. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado “Dia Útil” qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e/ou (ii) aqueles sem expediente na B3.

9.1.8. Todos os pagamentos de rendimentos e amortização realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

10. DA ADMINISTRAÇÃO

10.1. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

10.1.1. Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao **ADMINISTRADOR** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário, ou por sucessão a qualquer título.

10.1.2. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

10.1.3. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

10.2. Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADOR** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

- (i) prestador de serviços de distribuição de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e, se for o caso, o **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de imóveis rurais e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- (iii) empresa especializada para administrar os arrendamentos de imóveis rurais integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis rurais e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

10.2.1. Os serviços a que se referem os subitens (i), (ii) e (iii) do item 10.2 podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o subitem (i) do item 10.2 seja prestado pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

10.2.2. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

10.2.3. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

10.3. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de cotas;

- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

10.3.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis rurais que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

10.3.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

10.3.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos subitens (iv) e (v) do item 10.3 acima serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos subitens (i), (ii), (iii) e (vi) do item 10.3 acima devem ser arcados pelo **ADMINISTRADOR**.

10.3.5. Independentemente de assembleia geral de cotistas, o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO** e por recomendação do **GESTOR**, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**, com exceção do próprio **GESTOR**, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de assembleia de geral de cotistas.

II. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

II.1. Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas nos artigos 7º, da Lei nº 8.668, e 32, II, da Instrução CVM 472, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários (a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; (c) não compõem a lista de bens e direitos do

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

- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e do **GESTOR**.
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (vi) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no subitem (iii) até o término do procedimento.
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- (xi) observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

11.1.1. O **FUNDO** não é obrigado a participar das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das

sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

11.1.2. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, devendo encaminhar para o **ADMINISTRADOR** os documentos a que teve acesso em tal evento, bem como a sua justificativa de voto em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

12. DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

12.1. É vedado ao ADMINISTRADOR:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- (vii) vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR** ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis rurais integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

- (xii) 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;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

12.1.1. A vedação prevista no subitem (x) acima não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis rurais sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

12.1.2. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

12.1.3. As disposições previstas no subitem (ix) acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

13. DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

13.1. O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,16% a.a. (dezesesseis centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculado sobre (a) o valor de mercado das Cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das Cotas em circulação multiplicado pela quantidade de Cotas), caso as Cotas integrem índice de mercado, ou (b) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem índice de mercado, ou o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) nos oito primeiros meses contados da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** e, após, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior ("Taxa de Administração").

13.1.1. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

13.1.2. O **GESTOR** receberá, a título de remuneração pelos serviços de gestão, o equivalente a 1% a.a. (um por cento ao ano), sobre o patrimônio líquido do **FUNDO**, ("Taxa de Gestão") e, em conjunto com Taxa de Administração, "Taxa de Administração Global").

13.1.3. O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

13.1.4. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 13.1.2 acima, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI") no período, acrescido de spread de 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração da Performance"), a qual será calculada e provisionada por Dia Útil sobre os certificados dos cotistas e paga no 5º (quinto) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Pagamento da Performance"), a ser calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI}+1\%)]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data da Apuração de Performance;

CDI+1%: Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de 1% a.a.;

Resultados: Resultados = $\{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota Contábil de fechamento do último dia útil da Data de Apuração de Performance;

Rendimentos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos cotistas do FUNDO, a título de rendimentos até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão;

VC Base: Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

13.1.5. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** mais os rendimentos pagos até a data de apuração da Taxa de Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

13.1.6. Caso, no período de apuração da Taxa de Performance, tenha ocorrido uma nova emissão de cotas, para essas cotas, será considerado o valor da emissão de tais cotas como

VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas cotas como Rendimentos.

13.1.7. O **GESTOR** poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito acima, limitado ao exercício social do **FUNDO**, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

14. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR

14.1. O **ADMINISTRADOR** será substituído nos casos de sua destituição pela assembleia geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

14.1.1. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- (i) convocar imediatamente assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

14.1.2. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o subitem (i) do item 14.1.1 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

14.1.3. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

14.1.4. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no subitem (ii) do item 14.1.1.

14.1.5. Aplica-se o disposto no subitem (ii) do item 14.1.1 mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da

liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

14.1.6. Se a assembleia 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, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

14.1.7. Nas hipóteses referidas no item 14.1.1, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

14.1.8. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FIAGRO-imobiliário não constitui transferência de propriedade.

14.1.9. A assembleia geral que destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

14.2. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

14.3. O **GESTOR** será substituído nos casos de suas destituições pela assembleia geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, aplicando-se os procedimentos relativos à substituição do **ADMINISTRADOR**, conforme aplicável, observado o disposto nos subitens abaixo.

14.3.1. No caso de o **GESTOR** ser destituído sem Justa Causa (conforme abaixo definido), além da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance que lhe cabe até a data de sua destituição, será devida ao **GESTOR**, nos termos do respectivo contrato de prestação de serviços celebrado com o **FUNDO** ("Contrato de Gestão"), multa contratual indenizatória, a ser paga em parcela única pelo **FUNDO**, em virtude da destituição sem Justa Causa, em valor equivalente a 24 (vinte e quatro) meses do valor original da Taxa de Gestão devida ao Gestor, nos termos deste Regulamento, sendo o valor original, o valor do último mês em que ocorreu o pagamento da Taxa de Gestão devida ao Gestor ("Remuneração de Descontinuidade"). A Remuneração de Descontinuidade será acrescida à Taxa de Gestão devida após a destituição sem Justa Causa, passando a compor a Taxa de Administração Global do Fundo.

14.3.2. Nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição por Justa Causa, o **GESTOR** terá o direito a receber apenas o montante equivalente à Taxa de Gestão e Taxa de Performance que lhe cabe até a data de sua destituição, observado que Taxas de Gestão

e Taxas de Performance pagas anteriormente à destituição do **GESTOR** não devem ser devolvidas ao **FUNDO**. Para fins de clareza, com relação ao período em que tiver ocorrido prestação de serviços do **GESTOR**, sempre será devida a Taxa de Gestão e Taxa de Performance.

14.3.3. Para fins deste Regulamento, considera-se “Justa Causa” em relação ao **GESTOR** (i) sentença com trânsito em julgado ou decisão arbitral final reconhecendo dolo ou fraude no desempenho de suas funções ou obrigações nos termos deste Regulamento ou da legislação e regulamentação aplicável; (ii) sentença condenatória em segunda instância que reconheça a prática, por qualquer diretor estatutário do **GESTOR**, de crimes contra o Sistema Financeiro Nacional ou o mercado de capitais; (iii) decisão administrativa sobre o mérito (não incluindo medidas provisórias ou conservatórias, como cautelares, de urgência, ou tutela antecipada), ou uma sentença de juízo de segunda instância, ou uma decisão arbitral (não incluindo decisões interlocutórias como, por exemplo, medidas cautelares, de urgência ou cautelares, ou tutela antecipada) contra o **GESTOR** ou quaisquer diretores estatutários, relativas à prática de atividade ilícita no sistema financeiro ou no mercado de capitais, ou, ainda, que restrinja, proíba ou suspenda, temporariamente ou permanentemente, o direito das partes acima ou de seus diretores estatutários, ou autorização a concedida a tais pessoas, de atuar no mercado financeiro e/ou no mercado de capitais no Brasil; ou (iv) decretação de falência do **GESTOR**.

15. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

15.1. 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 Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores www.vortex.com.br, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

15.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

15.2.1. O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

15.3. 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 do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

15.4. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM, nos termos do artigo 62, §2º da Instrução CVM 472.

15.5. Nos termos da regulamentação aplicável, o **ADMINISTRADOR** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, à aplicabilidade da isenção prevista nos termos do artigo 3º, III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, em especial as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); (ii) na hipótese de um único cotista deter mais de 10% (dez por cento) das cotas do **FUNDO**; e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado.

16. DO GESTOR

16.1. Competirá ao **GESTOR** a gestão da carteira dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo **FUNDO** nos Ativos-Alvo.

16.1.1. São obrigações do **GESTOR**:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos-Alvo;
- (ii) selecionar os Ativos-Alvo que possam ser adquiridos pelo **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos-Alvo;
- (iv) monitorar os Ativos-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**;
- (v) supervisionar a performance do **FUNDO**;
- (vi) elaborar, relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento e no Contrato de Gestão;
- (vii) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTOR** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**;
- (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

- (ix) gerir os valores do **FUNDO** segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- (x) recomendar a aplicação das importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos-Alvo, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao **FUNDO**, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- (xi) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;
- (xii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do **FUNDO** em relação ao seu Regulamento e eventual prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- (xiii) mediante poderes outorgados pelo **ADMINISTRADOR** no Contrato de Gestão, representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis rurais integrantes do patrimônio do **FUNDO**, exercendo o direito de voto decorrente dos Ativos-Alvo detidos pelo **FUNDO** e realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do **FUNDO**; e
- (xiv) fornecer ao **ADMINISTRADOR**, sempre que razoavelmente justificadamente solicitado por esta, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento ou desinvestimento adotadas para o **FUNDO**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo **FUNDO**.

16.1.2. O **GESTOR**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento, com exceção dos imóveis e os direitos reais sobre imóveis, que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, cuja administração ficará à cargo do **GESTOR**, sendo a responsabilidade pela gestão ativa competente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a sua propriedade fiduciária, na forma da regulamentação aplicável. O **FUNDO**, por meio do **ADMINISTRADOR** e deste Regulamento, constituiu o **GESTOR** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

16.1.3. O **GESTOR** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política encontra-se disponível para consulta em seu website, no endereço: <https://nexgestao.com.br/>. Para tanto, o **ADMINISTRADOR** dá, desde que requisitado pelo **GESTOR**, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do **FUNDO**, de acordo com os requisitos mínimos exigidos

pelo “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

17. DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

17.1. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- (ii) alteração deste Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR**;
- (iv) emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- (ix) 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 suas atividades, caso aplicável;
- (x) alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e
- (xii) alteração da Taxa de Administração Global.

17.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no subitem (i) do item 17.1 acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

17.1.2. A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

17.1.3. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item 17.1.2 acima.

17.1.4. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais, regulamentares, entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** seja, admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, e, ainda, envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

17.2. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

- (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

17.2.1. A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

17.2.2. A convocação por iniciativa dos cotistas 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 geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

17.3. A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência eletrônica encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) a convocação de assembleia geral 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

- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

17.3.1. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

17.3.2. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

17.3.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou 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 Geral Ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

17.3.4. O pedido de que trata o item 17.3.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

17.3.5. Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos nos itens 17.2.1, 17.3.3 e 17.8.2, será considerado pelo **ADMINISTRADOR** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

17.4. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

17.5. Todas as decisões em assembleia geral 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 Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral ("Maioria Simples").

17.5.1. 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 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 ("Quórum").

Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias (i) alteração deste Regulamento, exceto se nos termos do artigo 17-A da Instrução CVM 472; (ii) destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** e escolha de seus substitutos; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.

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

17.6. Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

17.6.1. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica em procedimento de consulta formal conforme descrito no item 17.9 abaixo, observado o disposto neste Regulamento. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, a ser informado pelo **ADMINISTRADOR**, observado o disposto neste Regulamento.

17.7. Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os cotistas, os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

17.8. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar pedido de procuração aos cotistas, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

17.8.1. O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

17.8.2. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

17.8.3. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

17.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

17.9. As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em correio eletrônico (e-mail) ou em sistema de votação eletrônica do **ADMINISTRADOR**, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista, ou com base cadastro do cotista na plataforma em que suas cotas estejam admitidas à negociação e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, cuja resposta deverá ser enviada em, no mínimo, 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

17.9.1. Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

17.9.2. Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- (i) o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;
- (iii) empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

17.9.3. A verificação do subitem (iv) acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

17.9.4. Não se aplica a vedação prevista item 17.9.2 acima quando:

- (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos subitens (i) a (vi);
- (ii) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

- ## 18. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- (i) ser cotista do **FUNDO**;
- (ii) não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADOR** ou de controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

(i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

18.1.3. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

18.1.4. A função de representante dos cotistas é indelegável.

18.1.5. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do item 17.3.4 deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e
- (ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, ou norma posterior que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

18.2. Compete ao representante dos cotistas:

- (i) fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472 -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- (iii) denunciar ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** e, se estes não tomarem as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- (viii) fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.
- 18.2.1.** 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 subitem (vi) do item 18.2.
- 18.2.2.** Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 18.2.3.** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do subitem (vi) do item 18.2 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.
- 18.3.** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 18.3.1.** 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.
- 18.4.** Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472.
- 18.5.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

19. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

19.2. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

19.2.1. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

19.2.2. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

19.2.3. Os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado do **ADMINISTRADOR**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

19.3. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

20. DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

20.1. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

20.2. Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, 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 do **FUNDO**.

20.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** 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.

20.3. Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

(i) no prazo de 15 (quinze) dias:

- (a) o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

20.4. O **FUNDO** poderá, a exclusivo critério do **GESTOR**, amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

20.4.1. Os recursos excedentes ficarão aplicados em Ativos Financeiros de liquidez, conforme permitido pela Instrução CVM 472, até que as amortizações das cotas sejam realizadas.

20.4.2. As amortizações ocorrerão em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data que o **GESTOR** solicitar ao **ADMINISTRADOR** para a realização de tais amortizações.

20.5. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** 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.

20.6. Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição, documento de aceitação da oferta pelo investidor ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

21. DOS RISCOS

21.1. O objetivo e a Política de Investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

21.1.1. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

21.1.2. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

21.1.3. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

21.1.4. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

21.1.5. Não obstante a descrição dos fatores de risco no Informe Anual, os principais riscos aos quais os cotistas estão sujeitos são:

Risco relacionado à ausência de regulação específica para o FIAGRO

O **FUNDO** está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio. Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém-criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM 472, nos termos da Resolução CVM 39, as regras e procedimentos atualmente adotados para o presente **FUNDO** poderão vir a ser alteradas e, conseqüentemente, afetar negativamente os cotistas. Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o **FIAGRO** ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento em **FIAGRO**, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e o **FIAGRO** e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os **FIAGRO**, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses no investimento em **FIAGRO**, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em **FIAGRO**, e conseqüentemente afetar negativamente as cotas do **FUNDO** e conseqüentemente afetar de modo adverso o cotista.

Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do **FUNDO** e do investimento realizado pelos cotistas. O **FUNDO** poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras

de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do **FUNDO**. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do **FUNDO**, o **FUNDO** poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do **FUNDO** poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIAGRO podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os cotistas poderão enfrentar DIFICULDADES em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do **FUNDO** deverá estar consciente de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do **FUNDO** não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o **FUNDO**. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do **FUNDO** estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o **ADMINISTRADOR** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do **FUNDO** poderá impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da Carteira do **FUNDO** em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá

haver dificuldades na identificação, pelo **GESTOR**, de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do **FUNDO**. Desse modo, o **GESTOR** poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo **FUNDO**, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do **FUNDO** e a rentabilidade das cotas do **FUNDO**, não sendo devida pelo **FUNDO**, pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

22. DO FORO

22.1. Fica eleito o Foro da Comarca da capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FTHXF-A842A-V6VN2-CFKQD

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ Diego Prado Gonçalves Ferreira (CPF 391.872.008-05) em 01/09/2023 09:45 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.71.122.70	Lat: -23,609108 Long: -46,684893
	Precisão: 15 (metros)
Autenticação	dgf@vortex.com.br (Verificado)
Login	
S+fprVKoKUJqpZTbES+YWVV+0l4hs/bRtcLvDtIOuKY=	
SHA-256	

- ✓ Marcos Paulo dos Santos Nascimento (CPF 230.467.618-99) em 01/09/2023 11:27 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
198.41.230.226	Não disponível
Autenticação	mpn@vortex.com.br (Verificado)
Login	
n6dY4wYZ0Mk32airgSXVNzf88+ENpCmtCi9F+Cze95A=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdox.com.br/validate/FTHXF-A842A-V6VN2-CFKQD>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdox.com.br/validate>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



nex GESTÃO
DE RECURSOS

ANEXO II

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO GESTOR DO
NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO
AGRONEGÓCIO – FIAGRO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ Nº 52.044.477/0001-72

Pelo presente instrumento particular, a **NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, Nº 2929, 25º Andar, Sala 2501 A, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.810-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 43.758.513/0001-79, 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 20.315, de 07 de novembro de 2022 ("**Gestor**"), na qualidade de Gestor do fundo,

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o artigo 9.8 do Anexo I ao regulamento vigente do Fundo ("**Regulamento**") autoriza que o Gestor 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 "*Da Emissão, Subscrição, Integralização, Distribuição e Resgate de Cotas*" 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 3ª (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 "**3ª Emissão**"), observadas as seguintes características:
 - (a) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta consistirá na distribuição pública primária de, inicialmente, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) ("**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**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução

CVM 160. A Oferta poderá contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas ou não junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa & Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores, de acordo com a Resolução CVM 160 e com os demais normativos vigentes aplicáveis;

(b) **Público-Alvo.** A Oferta é destinada a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando, pessoas físicas, jurídicas, e, nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021 (“**Resolução CVM 27**”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM, brasileiros ou estrangeiros, e que busquem retorno compatível com a política de investimento do Fundo, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores**”). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020;

(c) **Admissão à Negociação em Mercado Organizado.** As Novas Cotas ofertadas serão admitidas para: (1) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”); e (2) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

(d) **Valor Nominal Unitário.** O preço de emissão de cada Nova Cota objeto da 3ª Emissão será equivalente R\$ 100,20 (cem reais e vinte centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o qual foi fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31/07/2025, nos termos do item 9.8.2, (a)(i), do Anexo I ao Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta (“**Preço por Cota**”);

(e) **Taxa de Distribuição Primária.** Ainda, será devida taxa no valor de R\$ 5,35 (cinco reais e trinta e cinco centavos) por Nova Cota, equivalente a 5,33% (cinco por cento e trinta e três centésimos) 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 (1) insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pelo Gestor, com exceção da comissão de estruturação e distribuição da Oferta, que deverá ser necessariamente arcada com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que caso o custo da comissão de estruturação e de distribuição seja superior ao valor dos recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, os recursos

complementares não serão arcados em hipótese alguma pelo Fundo, nos termos do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 (aplicável por analogia ao Fundo, tendo em vista o disposto no art. 31, II do Anexo Normativo VI), ou (2) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo;

(f) **Montante Total da Oferta.** O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 105.210.000,00 (cento e cinco milhões, duzentos e dez mil reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 110.827.500,00 (cento e dez milhões, oitocentos e vinte e sete mil e quinhentos reais), considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Inicial da Oferta**"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(g) **Quantidade de Novas Cotas.** A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(h) **Lote Adicional.** O Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 262.500 (duzentas e sessenta e dois mil e quinhentas) Novas Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, equivalentes a R\$ 26.302.500,00 (vinte e seis milhões, trezentos e dois mil e quinhentos reais) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e a R\$ 27.706.875,00 (vinte e sete milhões, setecentos e seis mil, oitocentos e setenta e cinco reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("**Lote Adicional**"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 131.512.500,00 (cento e trinta e um milhões, quinhentos e doze mil e quinhentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 138.534.375,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, trezentos e setenta e cinco reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Total da Oferta**");

(i) **Montante Mínimo da Oferta.** A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 10.020.000,00 (dez milhões e vinte mil reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 10.555.000,00 (dez milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil reais) considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária,

correspondente a 100.000 (cem mil) de Novas Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**");

(j) **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 Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com o Gestor, com a divulgação do Anúncio de Encerramento;

(k) **Direito de Preferência.** Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início ("**Data-Base**"), 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 150,32211882605% ("**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: **(1)** 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 **(2)** 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.1)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(b.2)** 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;

(l) **Investimento Mínimo e Limites de Aplicação em Novas Cotas da 3ª Emissão do Fundo.** A quantidade mínima a ser subscrita por cada

Investidor (conforme abaixo definido) no âmbito da Oferta será de 50 (cinquenta) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 5.010,00 (cinco mil e dez reais), considerando o Preço por Cota, e R\$ 5.277,50 (cinco mil, duzentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), considerando o Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("**Investimento Mínimo**"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se (i) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o Montante Inicial da Oferta, ocasião em que as Novas Cotas serão rateadas entre os Investidores, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo; ou (ii) na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;

(m) **Período de Distribuição.** A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**");

(n) **Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 3ª 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; e

(o) **Demais Termos e Condições.** Os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta;

- (ii) contratar 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 CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, 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 a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses; e
- (iii) o Gestor, 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, 21 de agosto de 2025.

NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Por: Alex de Castro Magalhães
Cargo: Diretor de Gestão

Este documento foi assinado digitalmente por Alex De Castro Magalhaes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 5630-FAEB-1A0D-9C24.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/5630-FAEB-1A0D-9C24> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 5630-FAEB-1A0D-9C24



Hash do Documento

2402A26542E08F1426219806F1E0576DAA85DD6A7084C5244778253735E9E1BF

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 21/08/2025 é(são) :

☒ Alex de Castro Magalhães - 028.270.811-13 em 21/08/2025 15:29 UTC-03:00

Nome no certificado: Alex De Castro Magalhaes

Tipo: Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



nex GESTÃO
DE RECURSOS

ANEXO III

CONSULTA FORMAL QUE APROVOU A ADAPTAÇÃO DO FUNDO À RESOLUÇÃO CVM 214 ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E AQUISIÇÃO DE ATIVOS CONFLITADOS E REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo, 18 de julho de 2025

CONSULTA FORMAL DO NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF N° 52.044.477/0001-72

Prezado Cotista,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88 ("Vórtx" ou "Administradora"), vem, por meio desta **CONSULTA FORMAL ("Consulta Formal")**, nos termos da regulamentação em vigor e do regulamento do **NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº **52.044.477/0001-72** ("Regulamento" e "Fundo") consultá-lo acerca das seguintes matérias de deliberação dos cotistas do Fundo, nos termos do Regulamento em marcas de revisão disposto no Anexo IV à presente Consulta Formal:

MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL

(i) A adaptação integral do regulamento do Fundo às disposições do Anexo VI da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Anexo VI**" e "**Resolução CVM nº 175**"), respectivamente), nos termos do artigo 7 da Resolução CVM nº 214 de 30 de setembro de 2022 ("**Resolução CVM nº 214**"), com a aplicação subsidiária do Anexo III da Resolução CVM nº 175, considerando a manutenção de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe do Fundo em Certificados de Recebíveis do Agronegócios ("CRA"), Letra de Crédito do Agronegócio ("LCA") e Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") que possuem lastro ligado a cadeia produtivas do agronegócio ("Ativos Alvos");

(ii) Caso aprovada a ordem do dia anterior, consideração a adaptação ao Anexo VI da Resolução CVM 175, a alteração da denominação social do Fundo para "**NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**";

(iii) A alteração das matérias de competência da assembleia de cotistas;

(iv) A exclusão do quórum qualificado para aprovação de determinadas matérias de competência da assembleia de cotistas, mantendo o quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes para todas as matérias;

(v) A alteração da Política de Investimentos, de modo permitir que a parte não alocada em Ativos Alvos, observado o limite de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, poderá ser alocado nos ativos elencados no artigo 14 do Anexo VI, bem como a inclusão dos respectivos limites de concentração para aquisição dos referidos ativos;

(vi) A inclusão de Fator de Risco por potencial conflito de interesses;

(vii) A alteração da Taxa de Performance;

(viii) A consolidação do Regulamento do Fundo, caso aprovada alguma ordem do dia anterior, de modo vigorar nos termos do Anexo V à presente Consulta Formal.



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 887 0456



vortex.com.br



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

(ix) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do artigo 31, II e III, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, deliberar sobre a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de classes cotas de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pela Administradora e/ou geridos pela Gestora, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:

(ix.a) cotas de classes de fundos para as necessidades de liquidez (gestão de caixa), no âmbito do artigo 14, §1º, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175:

- (a) o fundo deve ser classificado como "Renda Fixa"; e
- (b) sua cotização e liquidação em até D+3;

(ix.b) cotas de classes que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido nos ativos referidos nos incisos I a VI do art. 14 do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, o que inclui cotas de outros FIAGRO, mas não se limita a essa categoria, desde que observem os seguintes requisitos:

- (a) em caso de classes fechadas, ter sido adquirida no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários; e
- (b) a classe investidora deve observar no máximo 30% de seu patrimônio em classes de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pela Administradora e/ou geridos pela Gestora.

(x) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do artigo 31, II e III, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, deliberar sobre a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de CRI/CRA que tenham sido, emitidos, distribuídos, estruturados pelo Gestor, a Administradora ou suas partes relacionadas, ou que possuam como agente fiduciário o Gestor, a Administradora ou partes relacionadas ao Gestor e à Administradora, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que no momento da aquisição, os CRIs ou CRAs cumpram os seguintes critérios de elegibilidade:

- (a) contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (b) ter sido emitido por companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável;
- (c) ter sido adquirido no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários;
- (d) que a correção monetária tenha como base índices específicos (i.e. IGP-M, IPCA, TR, CDI ou INPC);
- (e) para operações sem a presença de garantia real (clean), prazo de vencimento máximo de 8 (oito) anos; e
- (f) a classe investidora deve observar no máximo 50% de seu patrimônio em CRI e CRA enquadrados nessa situação.



ANEXO I PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL

Quórum: Esclarece-se que as matérias previstas acima serão aprovadas em primeira ou em segunda convocação nos termos indicados no Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

Direito de Voto: Nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável, (i) cada Cota subscrita corresponderá a 1 (um) voto; (ii) terão qualidade para deliberar sobre as matérias objeto da presente Consulta Formal os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano; (iii) não podem votar e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas consideradas partes relacionadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (f) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (iv) os Cotistas deverão informar à Administradora qualquer situação que os coloque em conflito de interesses em relação a qualquer matéria objeto de deliberação por meio da presente Consulta Formal, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do conflito de interesses, enquanto permanecer o conflito. Não se aplica a vedação prevista no inciso (iii) quando: (a) os únicos cotistas do Fundo forem tais pessoas; ou (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Manifestação: A Carta Resposta, constante do Anexo II abaixo, contendo voto proferido pelo próprio Cotista, por seu procurador ou representante legal, deverá ser acompanhado de documentação oficial completa de identificação e/ou comprovando poderes de representação. Os custodiantes dos respectivos cotistas poderão receber as orientações de voto de seus clientes cotistas de forma eletrônica (inclusive via pdf), observado o disposto no item 3 do Anexo I abaixo.

Prazo e Apuração: A presente Consulta Formal deverá ser respondida até o dia 02 de agosto de 2025 às 23:59, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado e divulgado no dia útil seguinte aos cotistas por meio de termo de apuração da consulta formal a ser divulgado pela Administradora. Caso todos os Cotistas apresentem sua manifestação antes do prazo previsto para encerramento da Consulta Formal, esta poderá ser encerrada antecipadamente com o envio do termo de apuração pela Administradora.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos endereços eletrônicos abaixo mencionado. Caso V.Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Administradora, pelos meios indicados a seguir:

Contato: Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: assembleiasfundos@vortex.com.br; fundos@vortex.com.br



(11) 3030-7177

Ouvidoria: 0800 887 0456



vortex.com.br



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

ANEXO II INSTRUÇÕES PARA VOTO MANUAL

Passo 1: Preencher todos os campos da CARTA RESPOSTA

1.1. Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: "A Favor", "Contra" ou "Abstenção"

Passo 2: Imprimir o voto e assinar.

Passo 3: Digitalizar e enviar o voto para a Administradora por e-mail para assembleiasfundos@vortex.com.br junto com cópia de documentação oficial do Cotista ou imputar o voto na plataforma eletrônica disponibilizada pela Administradora conforme convocação recebida por e-mail, **até o dia 02 de agosto de 2025, às 23:59 horas.**

INSTRUÇÕES GERAIS:

Os cotistas do Fundo poderão participar da Consulta Formal ora realizada, por si, seus representantes legais ou procuradores, apresentando juntamente com a Carta Resposta os seguintes documentos:

(a) se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial com foto;

(b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is);

(c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is).

Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.



(11) 3030-7177

Ouvidoria: 0800 887 0456



vortex.com.br



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

ANEXO III
MODELO DE CARTA RESPOSTA
Data: / / 2025

À
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Ref: Consulta Formal do NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, CNPJ/MF Nº 52.044.477/0001-72

Nome Completo do Cotista:
CPF/CNPJ:

Venho por meio do presente e com base na Consulta Formal encaminhada em 18 de julho de 2025 ("Consulta Formal"), apresentar voto por escrito referente às deliberações da ordem do dia da Consulta Formal, no sentido de aprovar, não aprovar ou abster-me quanto a:

(i) A adaptação integral do regulamento do Fundo às disposições do Anexo VI da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Anexo VI**" e "**Resolução CVM nº 175**"), respectivamente), nos termos do artigo 7 da Resolução CVM nº 214 de 30 de setembro de 2022 ("**Resolução CVM nº 214**"), com a aplicação subsidiária do Anexo III da Resolução CVM nº 175, considerando a manutenção de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe do Fundo em Certificados de Recebíveis do Agronegócios ("CRA"), Letra de Crédito do Agronegócio ("LCA") e Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") que possuem lastro ligado a cadeia produtivas do agronegócio ("Ativos Alvos");

Abstenção	Aprovar	Reprovar

(ii) Caso aprovada a ordem do dia anterior, consideração a adaptação ao Anexo VI da Resolução CVM 175, a alteração da denominação social do Fundo para "**NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**";

Abstenção	Aprovar	Reprovar

(iii) A alteração das matérias de competência da assembleia de cotistas;

Abstenção	Aprovar	Reprovar

(iv) A exclusão do quórum qualificado para aprovação de determinadas matérias de competência da assembleia de cotistas, mantendo o quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes

para todas as matérias;

(v) A alteração da Política de Investimentos, de modo permitir que a parte não alocada em Ativos Alvos, observado o limite de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, poderá ser alocado nos ativos elencados no artigo 14 do Anexo VI, bem como a inclusão dos respectivos limites de concentração para aquisição dos referidos ativos;

Abstenção	Aprovar	Reprovar

(vi) A inclusão de Fator de Risco por potencial conflito de interesses;

Abstenção	Aprovar	Reprovar

(vii) A alteração da Taxa de Performance;

Abstenção	Aprovar	Reprovar

(viii) A consolidação do Regulamento do Fundo, caso aprovada alguma ordem do dia anterior, de modo vigorar nos termos do Anexo V à presente Consulta Formal.

Abstenção	Aprovar	Reprovar

(ix) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do artigo 31, II e III, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, deliberar sobre a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de classes cotas de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pela Administradora e/ou geridos pela Gestora, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:

(ix.a) cotas de classes de fundos para as necessidades de liquidez (gestão de caixa), no âmbito do artigo 14, §1º, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175:

(a) o fundo deve ser classificado como "Renda Fixa"; e

(b) sua cotização e liquidação em até D+3;

(ix.b) cotas de classes cotas de classes que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido nos ativos referidos nos incisos I a VI do art. 14 do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, o que inclui cotas de outros FIAGRO, mas não se limita a essa categoria, desde que observem os seguintes requisitos:

(b) em caso de classes fechadas, ter sido adquirida no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários; e

(b) a classe investidora deve observar no máximo 30% de seu patrimônio em classes de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pela Administradora e/ou geridos pela Gestora.

Abstenção	Aprovar	Reprovar

(x) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do artigo 31, II e III, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, deliberar sobre a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de CRI/CRA que tenham sido, emitidos, distribuídos, estruturados pelo Gestor, a Administradora ou suas partes relacionadas, ou que possuam como agente fiduciário o Gestor, a Administradora ou partes relacionadas ao Gestor e à Administradora, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que no momento da aquisição, os CRIs ou CRAs cumpram os seguintes critérios de elegibilidade:

(a) contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

(b) ter sido emitido por companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável;

(c) ter sido adquirido no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários;

(d) que a correção monetária tenha como base índices específicos (i.e. IGP-M, IPCA, TR, CDI ou INPC);

(e) para operações sem a presença de garantia real (clean), prazo de vencimento máximo de 8 (oito) anos; e

(f) a classe investidora deve observar no máximo 50% de seu patrimônio em CRI e CRA enquadrados nessa situação.

Abstenção	Aprovar	Reprovar

DECLARAÇÃO DE PARTE RELACIONADA:

Em linha com o disposto nos incisos II e III do *caput* do artigo 78 da parte geral da RCVM 175, vimos declarar o quanto segue:

[] SIM, o Cotista abaixo assinado é sócio, diretor ou empregado de qualquer prestador de serviços do Fundo, essencial ou não, ou parte relacionada a qualquer prestador de serviços do Fundo, seu sócio, diretor ou empregado

[] NÃO, o Cotista abaixo assinado não é sócio, diretor ou empregado de qualquer prestador de serviços do Fundo, essencial ou não, ou parte relacionada a qualquer prestador



DECLARAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES:

Em conformidade com o disposto no inciso IV do *caput* e no §2º do artigo 78 da parte geral da RCVM 175, vimos declarar o quanto segue:

[] SIM, o Cotista abaixo assinado possui impedimento de voto e/ou interesse conflitante com o do Fundo no que se refere às matérias constantes nos itens [] da ordem do dia

[] NÃO, o Cotista abaixo assinado não possui qualquer interesse conflitante com o do Fundo no que se refere às matérias constantes na ordem do dia ou impedimento de voto

[] NÃO APLICÁVEL

Os termos iniciados por letras maiúsculas e não definidos nesta orientação de voto terão os significados a eles atribuídos no edital de convocação da Assembleia.

[LOCAL], ____ de _____ de 2025.

----- **Assinatura do Cotista**
(deve ser igual à assinatura aposta em documento de identificação)



ANEXO IV

Regulamento Mercado



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 887 0456



vortex.com.br



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

REGULAMENTO DO NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO ~~IMOBILIÁRIO~~ - RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ/MF Nº 52.044.477/0001-72

("Fundo")

Prazo de Duração: Indeterminado	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de junho de cada ano

PRESTADORES DE SERVIÇOS	
Prestadores de Serviços Essenciais	
Gestor	Administrador
NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Ato Declaratório CVM nº 20.315 , expedido em 8 de novembro de 2022 CNPJ/MF: 43.758.513/0001-79	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM n.º 14.820 , expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88
Outros	
Custódia	
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório: 15.208 , expedido em 30/08/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88	

Orientações Gerais e Definições. As referências a "Regulamento", exceto quando expressamente disposto de forma contrária, alcançam os anexos descritivos das classes de investimento do Fundo, conforme aplicável ("Anexo" ou "Anexo Descritivo" e "Classes" ou "Classes de Cotas", respectivamente).

Exceto se disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor.

Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o



(11) 3030-7177



vortex.com.br



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

Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas classes de investimento (“Prestadores de Serviços”), conforme o caso, respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), os cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, individualmente e sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo e qualquer de suas Classes, conforme o caso, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento, ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou as Classes contratantes, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.

Cada Prestador de Serviços será responsável, de maneira individual, apenas pelas perdas ou danos que resultem de dolo ou má-fé comprovados, dentro de suas respectivas áreas de atuação, não havendo, portanto, qualquer responsabilidade solidária entre os Prestadores de Serviços.

Os Prestadores de Serviços possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas Classes, conforme aplicável, sendo que esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

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 apenas 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.

A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”) e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, nos Anexo e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

DO FUNDO

1. O **NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** é um fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), ~~categoria imobiliário~~, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668”), conforme alterações introduzidas pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, ~~e a Resolução da CVM nº 39, de 13 de junho de 2021 (“Resolução CVM 39”). Até que o Fundo seja adaptado às regras do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, o FUNDO deverá observar provisoriamente as normas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, nos termos da Resolução CVM 39.175.~~ O Fundo é formado por uma única Classe de Cotas, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, indicada no Anexo da Classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas.

2. Para fins deste Regulamento, será considerado “Dia Útil”: qualquer dia exceto: (a) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (b) aqueles sem expediente na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO (“B3”).

3. Os documentos do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, poderão ser assinados pelos



Prestadores de Serviços Essenciais, por meio de assinaturas eletrônicas, desde que seja possível a segurança da assinatura por meio de sistemas de certificação, os quais sejam capazes de validar a autoria e a integridade das assinaturas dos signatários.

4. O serviço de Ouvidoria (conforme inciso V, do Artigo 104, da Parte Geral da Resolução CVM 175) está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 9h00 às 18h00, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortex.com.br.

5. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

6. Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes.

6.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as normas de conduta previstas no Artigo 106 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

7. O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo e/ou às suas Classes, conforme o caso, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou nos Anexos Descritivos das Classes de Cotas, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.1. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da Parte Geral da Resolução CVM 175 ~~e no Artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e, compete ao Administrador obriga-se a:~~

(a) quando não prestar essas atividades para o Fundo e suas Classes, conforme o caso (seja por opção, ou por impossibilidade), contratar, em nome do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados para tanto, os serviços de: (i) tesouraria, controle e processamento dos ativos; e (ii) escrituração das cotas;

(b) contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, auditor independente;

(c) ~~divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, de suas Classes, conforme o caso, ou aos ativos integrantes de suas respectivas carteiras, conforme aplicável, assim que dele tiver conhecimento;~~ calcular e divulgar na rede mundial de computadores o valor da cota e do patrimônio líquido das classes e subclasses abertas, em periodicidade compatível com o prazo entre o pedido de resgate e seu pagamento, conforme previsto no Regulamento;

(d) ~~preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o cotista não realizar o resgate de suas cotas;~~ verificar, após a realização das operações pelo Gestor, em periodicidade compatível com a política de investimento da Classe, a observância da carteira de ativos ao Regulamento, inclusive no que se refere aos requisitos de composição da carteira, devendo informar ao Gestor e à CVM sobre eventual desenquadramento, até o final do dia seguinte à data da verificação;

(e) contratar os seguintes serviços, em nome do Fundo, quando necessários por conta da Política de Investimento:

(i) custódia de ativos financeiros, valores mobiliários e CBIO, seja prestando-o



- diretamente, hipótese em que deve estar autorizado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de custodiante;
- (ii) registro de direitos creditórios em entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil; e
 - (iii) guarda da documentação que constitui o lastro dos direitos creditórios, a qual pode se dar por meio físico ou eletrônico;
- (f) providenciar a averbação, no registro competente, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nos registros dos imóveis rurais integrantes da carteira que tais imóveis:
- (i) ~~(e) armazenar toda manifestação dos cotistas~~ não integram o ativo do Administrador ou do Gestor;

~~(f) manter este Regulamento disponível aos cotistas; e~~

~~(g) disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (i) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 dias da data de sua realização; e (ii) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.~~

~~7.2. Os serviços listados no item 7.1, (a), acima serão prestados pelo Administrador, o qual encontra-se devidamente habilitado para o exercício de tais funções, ou por terceiros devidamente habilitados para tanto.~~

- (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador ou do gestor;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador ou Gestor para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador ou do Gestor; e
 - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador ou Gestor, por mais privilegiados que possam ser.
- (g) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os relatórios dos representantes dos cotistas; e
- (h) sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações contábeis, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o Administrador, Gestor e consultoria especializada e respectivas partes relacionadas, de um lado; e a classe de cotas, de outro.

~~7.2. 7.3.~~ Caso o cotista não comunique o Administrador a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

~~7.3. 7.4.~~ Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui uma obrigação de o Administrador divulgar fato relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da respectiva Classe de Cotas pelo Administrador.

~~7.4. 7.5.~~ O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem,



acrescido do código de investidor.

~~7.4.1. 7.5.1.~~ Para fins do disposto no item acima, o Administrador e o Escriturador devem compartilhar as informações do registro de cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as cotas.

~~7.6. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços a seguir relacionados deverão ser arcados pelo Administrador: (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; (iii) escrituração de cotas; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe, caso o Administrador seja o único Prestador de Serviços Essenciais.~~

8. O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, por meio da negociação de seus respectivos ativos, observado o disposto nas respectivas políticas de investimento das Classes, se houver, e observado que a responsabilidade pela gestão dos ~~ativos imobiliários~~ imóveis rurais da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

8.1. O Gestor poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, no âmbito de suas respectivas competências, ~~nos termos da Parte Geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175,~~ representando a respectiva Classe, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo e nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.2. O Gestor não está autorizado a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, ~~assim como não poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas de retenção de risco.~~

8.3. Além das obrigações previstas no Artigo 105 da Parte Geral da Resolução CVM 175, ~~e Gestor obriga-se a~~ competem ao Gestor, conforme aplicável à política de investimento da classe:

(a) na execução da política de investimentos, sem prejuízo de outras atribuições, zelar para que a composição da carteira de ativos não altere o tratamento tributário da classe ou dos cotistas, conforme previsto na legislação aplicável ao FIAGRO;

(b) diligenciar para que seja preservada a integridade fundiária e ambiental do imóvel rural, caso aplicável;

(c) em relação à parcela da carteira composta por participações societárias em companhias fechadas e sociedades limitadas, observar o disposto no art. 26 do Anexo Normativo IV desta Resolução, caso aplicável, inclusive fornecer aos Cotistas, conforme conteúdo e em periodicidade anual, atualizações periódicas dos estudos e análises que permitam o acompanhamento dos investimentos realizados nesses ativos, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento do Classe;

(d) em relação à parcela da carteira composta por direitos creditórios, caso aplicável, observar o disposto nos arts. 33, incisos II a VI, 34 e 36, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175;

(e) em relação aos créditos de carbono do agronegócio, caso aplicável, verificar a existência, integridade e titularidade dos ativos no âmbito das diligências para sua aquisição;

(f) ~~(a)~~ fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;

(g) ~~(b)~~ informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o



substituíam;

- (h) ~~(e)~~ contratar, em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes de Cotas, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(i)** intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; **(ii)** distribuição de cotas; **(iii)** consultoria de investimentos; **(iv)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; **(v)** formador de mercado; e **(vi)** cogestão da carteira de ativos;
- (i) ~~(e)~~ informar, imediatamente, ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venha a ter conhecimento;
- (j) ~~(e)~~ encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes;
- (k) ~~(f)~~ expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da respectiva Classe, contendo a identificação precisa da Classe de Cotas em questão, conforme o caso;
- (l) ~~(g)~~ observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento e por cada respectivo Anexo; e
- (m) ~~(h)~~ exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, conforme o caso, realizando todas as ações necessárias para tal exercício; ~~e~~ e
- ~~(i) submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos e as obrigações e a cotação da Classe de Cotas.~~

8.4. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, a que se refere o item 8.3, ~~(h)~~ (m), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://nexgestao.com.br/>.

~~8.5. A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o item 8.3, (i), acima, deve ser adequada às características da Classe, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.~~

8.5. Em acréscimo às contratações previstas no art. 85 da Parte Geral da Resolução CVM 175, o Gestor pode contratar os seguintes serviços, em nome do Fundo, desde que de modo aderente à política de investimento:

- (a) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos, caso aplicável;
- (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de imóveis rurais e a exploração do direito de superfície, assim como para monitorar e acompanhar projetos e a comercialização de imóveis rurais, caso aplicável; e
- (c) agente de cobrança para cobrar e receber direitos creditórios, caso aplicável, e demais ativos vencidos e não pagos.

8.6. Em acréscimo às vedações previstas no art. 101 da Parte Geral da Resolução CVM 175, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (a) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (b) salvo aprovação em Assembleia de cotistas, realizar operações quando caracterizada



situação de conflito de interesses entre:

- (i) a Classe de Cotas e o Administrador, Gestor ou consultoria especializada;
 - (ii) a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas; e
 - (iii) a Classe de Cotas e o representante dos cotistas;
- (c) aplicar recursos em sociedades nas quais participem o Administrador, o Gestor, consultores, os membros de comitês ou conselhos e Cotistas titulares de cotas representativas de 5% (cinco por cento) do patrimônio da classe investidora, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total, ou quaisquer pessoas que:
- (i) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão dos valores mobiliários a serem subscritos pela classe de cotas; ou
 - (ii) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da sociedade a ser investida, antes do primeiro investimento por parte da classe de cotas investidora; e
- (d) constituir ônus reais sobre os imóveis rurais, exceto para garantir obrigações assumidas pela classe.

8.7. É vedado ao Administrador e ao Gestor, em suas respectivas esferas de atuação, aceitar que as garantias em favor da Classe de cotas sejam formalizadas em nome de terceiros que não a representem, ressalvada a possibilidade de formalização de garantias em favor do Administrador, Gestor ou terceiros que representem a Classe como titular da garantia, que devem diligenciar para segregá-las adequadamente dos seus próprios patrimônios. A vedação de que trata este item é inaplicável no âmbito de emissões de valores mobiliários nas quais a garantia é constituída em prol da comunhão de investidores, que são representados por um agente de garantia.

8.8. ~~8.6.~~ Os serviços de consultoria de investimentos, classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, formador de mercado ~~e~~, cogestão da carteira de ativos, consultoria especializada, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de imóveis rurais e a exploração do direito de superfície, e agente de cobrança somente são de contratação obrigatória pelo Gestor caso assim previsto no Anexo Descritivo da Classe ou caso assim seja deliberado pela assembleia de cotistas.

~~8.7. A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado, se houver, ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas.~~

8.9. ~~8.8.~~ Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor, contendo, ainda, dispositivo que limite as ordens, perante o custodiante, ao mercado específico de atuação de cada gestor.

8.9.1. ~~8.8.1.~~ As informações do cogestor, caso contratado, estarão descritas no Anexo Descritivo da Classe em questão, incluindo o mercado específico de atuação do cogestor contratado.

9. Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais, regulamentares e autorregulatórias a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a:

- (a) observar as disposições constantes neste Regulamento, nos Anexos e Apêndices, se houver; e
- (b) cumprir as deliberações das assembleias de cotistas.



10. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de suas Classes de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, os §§ 3º e 4º, dos Artigos 83 e 85 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

11. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de Ativos das Classes e distribuição de cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

12. A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no respectivo contrato como interveniente anuente.

13. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à respectiva Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

14. Cabe aos Prestadores de Serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

~~**15.** A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, nos Anexos e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.~~

15. ~~**16.**~~ Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Parte Geral da Resolução CVM 175, observado o disposto no Artigo ~~34~~**28** do Anexo Descritivo ~~III~~**VI**, conforme o caso.

~~**17.** Adicionalmente ao disposto no item 7.1, (a), acima, o Administrador deve prover o Fundo e suas Classes, conforme o caso, com os seguintes serviços, os quais prestará diretamente, estando habilitado para tanto, ou por meio da contratação de prestadores de serviços: (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e (ii) custódia de ativos financeiros.~~

~~17.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, o Administrador poderá, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima, mediante deliberação da assembleia de cotistas ou desde que previsto neste Regulamento e/ou no Anexo respectivo, conforme o caso.~~

~~17.2. O Administrador, ainda, poderá contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição primária de cotas; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de Ativos da Classe de Cotas; (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de Ativos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado para as cotas.~~

~~**18.** Caso o Administrador seja o único Prestador de Serviço Essencial do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos Artigos 83 e 85 da Parte Geral da Resolução CVM 175.~~

16. ~~**19.**~~ Eventuais despesas incorridas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, anteriormente ao início de funcionamento do Fundo, serão passíveis de reembolso pelo Fundo e/ou pelas suas Classes, conforme o caso e conforme aplicável, ao Prestador de Serviços que arcou com tais custos.



DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

17. ~~20.~~ A divulgação de informações sobre o Fundo e suas Classes de Cotas, conforme o caso, deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas das respectivas Classes, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos documentos previstos no Artigo 47 da Parte Geral da Resolução CVM 175 nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, conforme aplicável.

17.1. ~~20.1.~~ As informações referidas acima não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

17.2. ~~20.2.~~ O Administrador deve divulgar disponibilizar aos cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações ~~periódicas:~~

- (a) ~~mensalmente,~~ informe mensal, conforme modelo disposto no Suplemento O da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, ~~o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175;~~
 - (b) trimestralmente, demonstrativo de composição e diversificação da carteira de ativos, elaborado conforme formulário disponível no referido sistema, em até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, ~~o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175;~~
 - (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - (i) ~~(1)~~ as demonstrações contábeis auditadas do Fundo e, se for o caso, suas classes de cotas, acompanhadas ~~de relatório dos respectivos relatórios~~ do auditor independente, preparadas de acordo com o previsto nas normas contábeis emitidas por esta comissão aplicáveis às companhias abertas; e
 - (ii) ~~(2)~~ o formulário eletrônico contendo o informe anual, cujo conteúdo reflita o Suplemento ~~K~~ Q da Resolução CVM ~~nº~~ 175;
 - (d) anualmente, ~~tão logo receba,~~ o relatório dos representantes ~~de~~ dos cotistas, tão logo o receba;
 - (e) edital de convocação, proposta da administração ou gestão e outros documentos relativos a assembleias ordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
 - (f) ~~(e)~~ até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; ~~e-~~
 - (g) ~~(f)~~ no mesmo dia de sua realização, o um sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas; ~~e~~
 - (h) na Classe fechada, reenviar o formulário eletrônico representado no Suplemento Q da Resolução CVM 175, atualizado, na data do início de cada nova distribuição de cotas.
- 17.3.** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe de Cotas:
- (a) edital de convocação, proposta da administração ou gestão e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
 - (b) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas;
 - (c) em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis rurais adquiridos pela classe de cotas, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;



(d) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e

(e) em até 2 (dois) dias de seu recebimento, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no art. 33, caput, inciso IV, do Anexo Normativo VI.

17.4. Em acréscimo aos exemplos previstos no art. 64, § 3º, da Parte Geral da Resolução CVM 175, são exemplos de fatos potencialmente relevantes:

(a) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da classe;

(b) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe;

(c) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe;

(d) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da classe; e

(e) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da classe.

17.5. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

18. 21.—Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

19. 22.—Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo e de suas Classes, serão divulgadas no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, bem como dos cotistas, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

19.1. ~~22.1.~~—As informações acima mencionadas podem ser acessadas na página do Administrador, por meio do seguinte endereço eletrônico: ~~www.vortex.com.br~~ www.vortex.com.br.

20. 23.—Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos respectivos cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos Prestadores de Serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

21. 24.—O Administrador deve ~~enviar aos cotistas, ainda, simultaneamente à divulgação referida nesta seção, enviar as informações referidas~~ à entidade administradora de mercado organizado ~~onde em que~~ as cotas ~~estejam sejam~~ admitidas à negociação, ~~se for o caso, e bem como~~ à CVM, por meio de ~~sistema~~ Sistema de Envio de Documentos, disponível na ~~rede mundial de computadores, as informações exigidas pelos Artigos 36 e 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.~~

~~25. O Administrador é obrigado a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais Prestadores de Serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.~~

~~25.1. Considera-se relevante qualquer fato que:~~

~~(a) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;~~

~~(b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas;~~



- ~~(c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados~~
- ~~(d) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;~~
- ~~(e) atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;~~
- ~~(f) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;~~
- ~~(g) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;~~
- ~~(h) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;~~
- ~~(i) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;~~
- ~~(j) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;~~
- ~~(k) alteração do Gestor ou Administrador;~~
- ~~(l) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;~~
- ~~(m) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;~~
- ~~(n) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;~~
- ~~(o) desdobramentos ou grupamentos de Cotas.~~

~~25.2. Os fatos relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo, das Classes ou aos Ativos de suas respectivas carteiras serão:~~

- ~~(a) comunicados a todos os cotistas das Classes afetadas, conforme o caso;~~
- ~~(b) informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;~~

~~(c) divulgados por meio da~~ página da CVM na rede mundial de computadores; ~~e~~

- ~~(d) mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.~~

21.1. ~~25.3.~~ Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado fato relevante porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas e/ou dos cotistas, a divulgação referida acima poderá ser dispensada.

21.2. ~~25.4.~~ O Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente fato relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas.

22. ~~26.~~ A utilização de informação que se caracterize como fato relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e pela regulamentação do mercado de capitais.

23. ~~27.~~ As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM 175 ou este Regulamento e seu(s) Anexo(s) exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização”, poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos cotistas e demais destinatários que sejam necessários.



23.1. ~~27.1.~~ A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o cotista.

23.2. ~~27.2.~~ Nas hipóteses em que se exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

24. ~~28.~~ As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas tanto pelo Fundo como por cada Classe de Cotas individualmente. Qualquer Classe poderá, portanto, e conforme o caso, arcar isoladamente com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe correspondente. Quando as despesas abaixo forem atribuídas ao Fundo de forma geral, todavia, serão distribuídas proporcionalmente entre as Classes de Cotas, conforme o caso e conforme o valor de seu respectivo patrimônio líquido, e debitadas diretamente delas.

24.1. ~~28.1.~~ Nos termos do item ~~28~~24 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- (d) honorários e despesas do auditor independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores dos Serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (j) despesas com a realização de assembleia de cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização da assembleia de cotistas, nos termos previstos no Anexo;
- (k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (n) despesas inerentes à: (i) distribuição primária de cotas; e (ii) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos



sobre o índice;

- (p) taxas de administração e gestão;
- (q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (r) taxa máxima de distribuição;
- (s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo e/ou da Classe, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;
- (u) contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;
- (v) taxa de performance;
- (w) taxa de custódia de ativos financeiros, valores mobiliários e CBIO, caso aplicável;
- (x) registro de ativos financeiros e valores mobiliários;
- (y) registro de direitos creditórios;
- (z) custódia de direitos creditórios;
- (aa) controle da titularidade dos créditos de carbono do agronegócio, caso aplicável;
- (bb) ~~(w)~~ comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento ~~desde~~ imóveis ~~que compõem o patrimônio da Classe~~ rurais;
- ~~(x) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;~~
- ~~(y) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;~~
- ~~(z) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;~~
- (cc) ~~(aa)~~ gastos necessários à administração, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; rurais, caso aplicável;
- (dd) gastos com avaliações decorrentes de exigência legal ou normativa; e
- (ee) ~~(bb)~~ honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 de representação dos cotistas.

24.2. ~~28.2.~~ Eventuais contingências suportadas pelo Fundo seguirão os mesmos critérios mencionados no item ~~28~~24 acima para rateio entre as Classes ou atribuição específica a uma delas.

25. ~~29.~~ Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelo Anexo Descritivo da Classe, conforme o caso, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

26. ~~30.~~ Caso qualquer cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo cotista solicitante.

DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

27. ~~31.~~ Tendo em vista que o Fundo emitirá uma única Classe, a qual não contará com subclasses, todos os assuntos de interesse dos cotistas do Fundo serão tomados em uma assembleia geral de



(11) 3030-7177



vortex.com.br



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

cotistas, na qual participarão todos os cotistas do Fundo (“Assembleia Geral de Cotistas”).

28. ~~32.~~ Será atribuído a cada cota o direito a 1 (um) voto nas assembleias de cotistas.

29. ~~33.~~ O cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo, e da Classe ~~e/ou Subclasse, conforme o caso.~~

30. ~~34.~~ Os cotistas que tenham sido chamados a integralizar as cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da assembleia de cotistas não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.

31. ~~35.~~ As cotas de titularidade do cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em assembleias de cotistas.

32. ~~36.~~ Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias:

- (a) Tomar, anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
- (b) A substituição de Prestador de Serviços Essenciais;
- (c) A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Artigo 48, § 2º, inciso VII, da Parte Geral da Resolução CVM 175, caso assim disposto no Anexo;
- (d) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;
- (e) A alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (f) O aumento das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;
- (g) A alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe;
- (h) O plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (i) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- (j) A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação, ressalvas as alterações de entre mercados administrados pela B3 ficam expressamente permitidas, independentemente de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas;

~~(k) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;~~

(k) ~~(l)~~ Eleição e destituição de representante dos cotistas ~~de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175~~, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

~~(m) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e~~

(l) Afastamento da vedação de que trata o art. 31, inciso III, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175; e

(m) ~~(n)~~ Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa às taxas de administração ~~e à taxa de~~ gestão, observado o previsto no inciso III do Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

32.1. Em acréscimo às matérias previstas no art. 50, parágrafo único, incisos I e II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, salvo se aprovada pela unanimidade dos cotistas reunidos em assembleia, aumento ou alteração do cálculo da taxa de performance e da taxa máxima de



custódia são eficazes apenas a partir do decurso de, no mínimo, trinta dias, ou, no caso de classe aberta, do prazo para pagamento de resgate estabelecido no Regulamento, o que for maior, e após a disponibilização aos cotistas do resumo previsto no art. 79 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

33. 37. Anualmente, a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto na regulamentação aplicável. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

34. 38. A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes.

~~38.1. Sem prejuízo do disposto acima, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “d”, “e”, “k”, “m” e “n” do item 38 acima dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:-~~

~~(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou~~

~~(b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.~~

35. 39. Compete ao Administrador convocar as assembleias de cotistas.

35.1. 39.1. As assembleias de cotistas também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelo cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe, da Subclasse, conforme o caso, ou da comunhão de cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.

35.2. 39.2. O pedido de convocação de assembleia de cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.

35.3. 39.3. A convocação e a realização da assembleia de cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas convocada deliberar em contrário.

35.4. 39.4. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer: (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

35.5. 39.5. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. O percentual de que trata este item deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

35.6. O pedido de que trata o item 35.5 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 1º do art. 20 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, se for o caso, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

36. 40. A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

36.1. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as



informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) 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
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

36.2. Sempre que a assembleia for convocada para eleger representante dos cotistas, as informações de que trata o item 36.1 incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 22 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175; e
- (b) as informações previstas no item 11.1 do Suplemento Q da Resolução CVM 175.

36.3. Caso Cotistas ou representante dos cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do art. 19, § 2º, do Anexo Normativo VI, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos itens (a) a (c) do item 36.1 acima, no prazo de cinco dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 35.6, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

36.4. ~~40.1.~~ A convocação da assembleia de cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da Parte Geral da Resolução CVM 175.

36.5. ~~40.2.~~ O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia de cotistas.

36.6. ~~40.3.~~ Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia de cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

36.7. ~~40.4.~~ As informações requeridas no item acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

36.8. ~~40.5.~~ A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

37. ~~41.~~ A assembleia de cotistas pode ser realizada de modo:

- (a) exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (b) parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

37.1. ~~41.1.~~ No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.

37.2. ~~41.2.~~ Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da assembleia de cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

38. ~~42.~~ Somente podem votar na assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia de cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente



constituídos, nos termos do Artigo 77 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

38.1. ~~42.1.~~ Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

38.2. ~~42.2.~~ Não se aplica a vedação prevista no item ~~42.1~~38.1 acima quando: (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, ou na Classe ~~ou Subclasse, conforme o caso~~, as pessoas mencionadas nos incisos “(i)” a “(v)” do item ~~42.1~~38.1; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, ou da mesma Classe ~~ou Subclasse, conforme o caso~~, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

~~43. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.~~

39. ~~44.~~ Previamente à realização das assembleias de cotistas, o distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes deve observar as exigências previstas no Artigo 38 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

40. ~~45.~~ O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 dias após a data de realização da assembleia de cotistas.

41. ~~46.~~ As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em correio eletrônico (e-mail) ou em sistema de votação eletrônica do Administrador, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista, ou com base cadastro do cotista na plataforma em que suas cotas estejam admitidas à negociação e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em, no mínimo, nos prazos descritos no item ~~39.4~~35.4 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 13, 14 e 37, I e II do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

41.1. ~~46.1.~~ Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

42. ~~47.~~ Este Regulamento, incluindo o Anexo Descritivo, pode ser alterado, independentemente da aprovação em assembleia de cotistas, sempre que tal alteração esteja prevista no rol taxativo do Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

43. ~~48.~~ A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos ativos imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas. Serão eleitos, até 3 (três) representantes de cotistas pela assembleia de cotistas.

43.1. ~~48.1.~~ A eleição dos representantes dos cotistas será aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% do total de cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

43.2. ~~48.2.~~ Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, permitida a reeleição.

43.3. ~~48.3.~~ A função de representante dos cotistas é indelegável.



44. ~~49.~~ Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos contidos no Artigo ~~24~~22 do Anexo Normativo ~~IV~~VI da Resolução CVM 175.

44.1. ~~49.1.~~ Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

45. ~~50.~~ Compete ao representante dos cotistas desempenhar, exclusivamente, as atividades e atribuições contidas no Artigo ~~22~~23 do Anexo Normativo ~~IV~~VI da Resolução CVM 175.

45.1. ~~50.1.~~ Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos cotistas.

45.2. ~~50.2.~~ Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

45.3. ~~50.3.~~ Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

45.4. ~~50.4.~~ Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea “d” do inciso VI do Artigo ~~22~~23 do Anexo Normativo ~~IV~~VI da Resolução CVM 175, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

46. ~~51.~~ Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

46.1. ~~51.1.~~ Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia de cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

47. Para fins de caracterização do ilícito de negociação com uso indevido de informação privilegiada, presume-se que representante dos cotistas que se afasta da função dispondo de informação relevante e ainda não divulgada se vale de tal informação caso negocie cotas da classe afetada no período de três meses contados do término de seu afastamento da função.

* * * * *



IMOBILIÁRIO-		
Público-alvo: Investidores em Geral	Regime da Classe: Fechado	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	Classificação ANBIMA: Até que sejam divulgadas regras de autorregulação específicas aos ~~Fiagro~~ FIAGRO , a Classe será classificada de acordo com as regras de classificação dos FII, como “Papel – Híbrido – Gestão Ativa – Outros”	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando em 30 de junho

DA CLASSE ÚNICA	
Cálculo do valor da cota: O valor da cota será calculado pelo resultado da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de cotas, apurado no fechamento de cada dia útil, que deve ser entendido como o horário de funcionamento dos mercados em que as cotas da Classe estejam admitidas à negociação.	Divulgação do valor da cota: As cotas serão divulgadas diariamente.

~~1. A Classe não conta com Subclasses.–~~

1. Tendo em vista que o objeto da Classe única tem como objetivo a aplicação de mais de 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo (conforme abaixo definido), as regras do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 serão subsidiariamente aplicáveis ao Fundo, prevalecendo, em caso de conflito, as regras dispostas no Anexo Normativo VI, nos termos do Ofício-Circular nº 3/2025/CVM/SSE.
- Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas da Classe poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio da bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”). Caso as Cotas estejam registradas nos referidos mercados, elas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema de registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM. As Cotas do Fundo poderão ser integralizadas no mercado primário em ambiente administrado pela B3.
 - A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades exigidas no Regulamento e neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.
 - Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, neste



Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.3. A Classe não conta com Subclasses.

3. O Administrador deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus cotistas.

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

4. Tendo em vista que o Fundo emitirá apenas a Classe Única, a Assembleia Geral de Cotistas possui competência exclusiva para decidir sobre os assuntos especificados na regulamentação vigente relativos à Classe, observado o disposto na Parte Geral deste Regulamento.

DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E RESGATE DAS COTAS

5. As cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.
- 5.1. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.
- 5.2. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.
- 5.3. De acordo com o disposto nos Artigo 2º, da Lei nº 8.668, e inciso II do §7º do Artigo 5º da Parte Geral da Resolução CVM 175, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
- 5.4. As cotas da Primeira Emissão (conforme definido abaixo) e das demais emissões serão depositadas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no "PUMA Trading System", por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.
- 5.5. O Escriturador será responsável pela custódia das cotas que não estiverem depositadas na B3.
- 5.6. Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.
6. Nos termos ~~do Artigo~~ dos Artigos 13 e 20-F, ambos da Lei nº 8.668, o titular de cotas do Fundo:
- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe;
 - (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis rurais e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
 - (c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.
7. A primeira emissão de cotas da Classe consistiu na emissão de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única, e foi distribuída conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, aplicável ao Fundo à época, nos termos da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho



de 2021 ("Primeira Emissão").

7.1. Nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, foi admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), equivalente a 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Para os fins da regulamentação aplicável, o patrimônio inicial mínimo para início do funcionamento da Classe corresponderá ao Montante Mínimo da Oferta.

7.2. As cotas da Primeira Emissão que não foram efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Primeira Emissão foram canceladas.

7.3. As cotas da Primeira Emissão foram inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta pelo investidor.

8. O Administrador deve informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do Fundo no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

9. ~~8.1.~~ As ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas no ato do ~~Administrador~~ Gestor que aprovar cada nova emissão ou em ata de Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, e no boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta pelo investidor, ressalvadas as hipóteses em que forem dispensados nos termos da regulamentação em vigor, e serão realizadas de acordo com a Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, ~~da Resolução CVM 39~~ e da Resolução CVM 175.

9.1. ~~8.1.1.~~ Ressalvado o disposto na regulamentação da CVM em relação à dispensa de um documento de aceitação da oferta, no ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, ou, se for o caso, assinará documento de aceitação da oferta pelo investidor, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- (a) nome e qualificação do subscritor;
- (b) número de cotas subscritas;
- (c) preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- (d) condições para integralização de cotas;
- (e) condições aplicáveis caso a oferta conte com a possibilidade de distribuição parcial;
- (f) identificação da condição de investidor vinculado à oferta, quando for o caso; e
- (g) termo de ciência e obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, conforme o caso.

9.2. ~~8.1.2.~~ Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

9.3. ~~8.1.3.~~ O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

9.4. ~~8.1.4.~~ Durante a fase de oferta pública das cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, se for o caso, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente as que se referem ao objeto e à política de investimento da Classe, e
- (b) dos riscos inerentes ao investimento na Classe, conforme descritos em documento aplicável,



da Taxa de Administração ~~Global~~, Taxa de Gestão e da Taxa de Performance devidas e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo.

9.5. ~~8.1.5.~~ O Fundo poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

9.6. ~~8.1.6.~~ As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do Fundo, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

9.7. ~~8.2.~~ 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) o benefício indicado no item (a) acima também não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do Artigo 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 Fiagros~~ 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; e

~~(c) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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.~~

9.7.1. ~~8.2.1.~~ O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados no item ~~8.29.7~~ 8.29.7 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

9.8. ~~8.3.~~ Não obstante a competência da Assembleia Geral de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimentos do Fundo, o Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia, por meio de ato do Gestor, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Resolução CVM 175, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no subitem (b) do item ~~8.3.29.8.2~~ 8.29.8.2 abaixo, desde que: (i) limitadas ao montante total máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Emissão de cotas da Classe (“Capital Autorizado”); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (iii) prevejam direito de preferência aos cotistas nos termos do item ~~8.3.29.8.2~~, (b) e (c), abaixo.

9.8.1. ~~8.3.1.~~ Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no item ~~8.3.29.8.2~~, (a), abaixo.

9.8.2. ~~8.3.2.~~ Sem prejuízo do disposto no item ~~8.39.8~~ 8.39.8 acima, por proposta do Administrador ou



do Gestor, a Classe poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas;
- (b) aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício do direito de preferência. Os cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de cotas;
- (c) exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral de Cotistas ou no instrumento de deliberação do Gestor, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, conforme o caso, na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador e conforme a legislação aplicável;
- (d) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (e) nas emissões de cotas da Classe com integralização em séries ou via chamadas de capital, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único ~~de Artigos~~ Artigos 13 e 20-F, ambos da Lei nº 8.668, (1) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso (a.1) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (a.2) multa de 10% (dez por cento); e (2) deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;
- (f) verificada a mora do cotista poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o Artigo 13, Parágrafo Único, da Lei nº 8.668, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente se reverterá à Classe;
- (g) se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas ao Fundo até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no Artigo 398 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;
- (h) os custos relacionados à oferta de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das cotas a serem emitidas pelo Fundo, conforme faculta o Artigo 42, Parágrafo Único, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (i) se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com sábado, domingo, dias sem



expediente na B3 ou com feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; e

- (j) fica admitida a distribuição parcial nas ofertas públicas de novas emissão do Fundo, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, caso em que deverá ser especificada no ato que aprovar a oferta a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos Artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160.

9.8.3. ~~8.3.3.~~ A integralização em bens e direitos ativos deve ser feita ~~com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada,~~ de acordo com e Suplemento H Artigo 12 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, ~~e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas,~~ bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

9.8.4. ~~8.3.4.~~ No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso (b) do item ~~8.3.29.8.2~~ acima.

9.9. ~~8.4.~~ Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, os valores relativos à nova distribuição de cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de cotas, os recursos podem ser investidos pela Classe.

9.10. ~~8.5.~~ Não é admitida nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

9.11. ~~8.6.~~ A distribuição de cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas na regulação aplicável.

9.12. ~~8.7.~~ A distribuição de cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

9.13. ~~8.8.~~ Quando do ingresso do cotista na Classe, o agente que tiver realizado a distribuição de cotas deve disponibilizar a versão vigente do Regulamento e deste Anexo.

10. ~~9.~~ A subscrição de cotas será realizada mediante a assinatura de boletim de subscrição, compromisso de investimento ou outro documento de aceitação da oferta.

10.1. ~~9.1.~~ A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste Anexo.

10.2. ~~9.2.~~ Ao ingressar na Classe, o cotista deve assinar termo de adesão e ciência de risco.

11. ~~10.~~ O boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento poderão conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor. Eventuais chamadas de capital devem ser enviadas aos cotistas com, pelo menos, 10 (dez) dias corridos de antecedência.

12. ~~11.~~ Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da integralização das cotas, o cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será emitido pelo Administrador ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas, conforme o caso.

13. ~~12.~~ O Administrador Gestor pode contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

13.1. ~~12.1.~~ Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos respectivos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.

13.2. ~~12.2.~~ O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de cotistas, de forma que a titularidade das cotas seja inscrita no registro em nome dos investidores, atribuído a cada cotista um código de investidor e sendo informado tal código ao Administrador.

14. ~~13.~~ A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as cotas somente



serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.

14.1. ~~13.1.~~ Em até 15 (quinze) dias após o encerramento do prazo de duração da Classe, deverá o Administrador publicar ato formalizando as condições relativas à liquidação da Classe e entrega do patrimônio devido à cada um dos cotistas, bem como a data de encerramento da Classe. Sendo certo que, na hipótese de liquidação da Classe, a data para cotização do resgate total da Classe será a cota divulgada na data de encerramento da Classe.

15. ~~14.~~ O resgate final das cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível – TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo.

16. ~~15.~~ A Classe poderá distribuir aos seus Cotistas, independentemente da realização de assembleia de cotistas, 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.

16.1. ~~15.1.~~ As distribuições serão feitas sob a forma de: (i) distribuição de rendimentos; (ii) amortização de cotas, sempre proporcionalmente ao número de cotas integralizadas por cada cotista; (iii) resgate de cotas quando da liquidação da Classe; e (iv) se for o caso, pagamento de taxa de performance destinada ao Gestor.

16.2. ~~15.2.~~ As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da Classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da Classe.

16.3. ~~15.3.~~ Salvo na hipótese prevista neste item ~~15.16~~, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe deverão ser deliberadas em sede de assembleia de cotistas.

17. ~~16.~~ 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~~ Ativos Financeiros (conforme definido abaixo), e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência.

17.1. ~~16.1.~~ Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) ~~de rendimento semestral apurado pelo critério de caixa dos rendimentos apurados, nos termos da legislação e a regulamentação aplicáveis.~~

18. ~~17.~~ A Classe reterá o pagamento de distribuições relativos aos cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

19. ~~18.~~ Os valores a serem pagos aos cotistas nos eventos descritos acima considerarão os rendimentos acruados no período/operação, observando a proporcionalidade entre principal e rendimentos auferidos por cautela de investimento de cada investidor.

19.1. ~~18.1.~~ A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

20. ~~19.~~ Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos acima, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil, sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito do Administrador ou da



instituição escrituradora de cotas, conforme aplicável.

DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

21. ~~20.~~ O objeto da Classe é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante dedos seguintes ativos financeiros de origem do agronegócio, conforme permitido pelo Artigo 20-A da Lei nº 8.668/93, ~~primordialmente, mas não se limitando, a~~ e pelo Artigo 14 do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, que deverão representar mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe: Certificados de Recebíveis do Agronegócios (“CRA”); ~~a~~ Letra de Crédito do Agronegócio (“LCA”); e Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuem lastro ligado a cadeia produtivas do agronegócio (“CRI”, e, em conjunto com CRA e LCA, os “Ativos-Alvo”), ~~que deverão representar no mínimo 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observada a sua política de investimento.~~

21.1. ~~20.1.~~ Os CRA e os CRI deverão obedecer às seguintes condições, que deverão ser observadas pelo ~~GESTOR~~ Gestor previamente à aquisição: **(a)** ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, **(b)** contar com regime fiduciário, **(c)** ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou de oferta cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

21.2. ~~20.2.~~ Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a Classe deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

21.3. ~~20.3.~~ Observados os requisitos dispostos neste Regulamento e na regulamentação aplicável ao Fundo, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores específicos do agronegócio à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos-Alvo, quando se tratar de Ativos-Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 5º do Artigo 40 da Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, aplicável à Classe nos termos do Artigo 2º do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular nº 3/2025/CVM/SSE.

22. ~~21.~~ Os recursos da Classe serão aplicados ~~com base em recomendações do~~ pelo Gestor, segundo a política de investimentos definida neste Anexo, visando realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: **(i)** auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e **(ii)** auferir resultados com qualquer ativo que conste no item ~~22~~ 23 deste Anexo (“Política de Investimentos”).

23. ~~22.~~ O patrimônio da Classe que não estiver investido nos Ativos-Alvo poderá, ~~desde que conforme~~ permitido pela legislação e regulamentação em vigor pelo Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, ser investido nos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente, os “Ativos”):

~~(a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO-Imobiliário;~~

(a) quaisquer direitos reais sobre imóveis rurais;

(b) participações em sociedades que explorem atividades integrantes das cadeias produtivas do agronegócio;

(c) ativos financeiros, títulos de crédito e valores mobiliários emitidos por pessoas naturais e



jurídicas que integrem as cadeias produtivas do agronegócio;

- (d) direitos creditórios do agronegócio e direitos creditórios imobiliários relativos a imóveis rurais;
- (e) outros títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios do agronegócio e outros títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios relativos a imóveis rurais, que não sejam Ativos-Alvo;
- (f) certificados de recebíveis e outros títulos de securitização emitidos com lastro em ativos financeiros emitidos por pessoas naturais ou jurídicas que integrem as cadeias produtivas do agronegócio, que não sejam Ativos-Alvo; e
- (g) ~~(b) cotas de fundos de investimento imobiliários, outros FIAGRO ou fundos de investimento em direitos creditórios~~ classes que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) ~~de~~ seu patrimônio líquido nos ativos ~~passíveis de aquisição pelos FIAGRO Imobiliário, 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;~~ referidos nos incisos (a) a (f) acima, o que inclui cotas de outros FIAGRO, mas não se limita a essa categoria de fundos.

~~(e) títulos públicos federais;~~

~~(d) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais;~~

~~(e) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");~~

~~(f) ativos financeiros de renda fixa de obrigação ou coobrigação de instituição financeira;~~

~~(g) cotas de fundos de investimento da classe Renda Fixa, regulados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175; e~~

~~(h) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução CVM 175 e pela Resolução CVM 39, ou norma que venha a substituí-la na regulamentação do FIAGRO.~~

23.1. 22.1. A Classe não poderá adquirir cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO Imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente As classes de cotas investidas pelos FIAGRO, nos termos do item 23, (g), devem possuir políticas de investimento destinadas à aplicação de recursos nas cadeias produtivas do agronegócio, ainda que a carteira da classe investida não seja integralmente composta por ativos listados nos itens (a) a (f) do item do 23.

23.2. Os direitos creditórios do agronegócio e direitos creditórios imobiliários relativos a imóveis rurais deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

(a) sejam denominados em moeda corrente nacional; e

(b) sejam direitos creditórios performados.

23.3. Os Ativos-Alvo deverão representar, em conjunto, mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, enquanto os Outros Ativos poderão representar, em conjunto, até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.

23.4. Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes limites de concentração:

<u>Ativo</u>	<u>LIMITE DE CONCENTRAÇÃO POR EMISSOR/DEVEDOR (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)</u>	<u>LIMITE DE CONCENTRAÇÃO POR MODALIDADE DE ATIVO (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)</u>
<u>CRA/CRI</u>	<u>10%</u>	<u>Até 100%</u>
<u>LCA/LCI</u>	<u>20%</u>	<u>Até 100%</u>
<u>quaisquer direitos reais sobre</u>		



<u>imóveis rurais</u>	<u>N/A</u>	<u>Até 50%</u>
<u>participações em sociedades que explorem atividades integrantes das cadeias produtivas do agronegócio</u>	<u>10%</u>	<u>Até 50%</u>
<u>ativos financeiros, títulos de crédito e valores mobiliários emitidos por pessoas naturais e jurídicas que integrem as cadeias produtivas do agronegócio;</u>	<u>10%</u>	<u>Até 50%</u>
<u>direitos creditórios do agronegócio e direitos creditórios imobiliários relativos a imóveis rurais;</u>	<u>10%</u>	<u>Até 50%</u>
<u>outros títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios do agronegócio e outros títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios relativos a imóveis rurais, que não sejam Ativos-Alvo;</u>	<u>10%</u>	<u>Até 50%</u>
<u>certificados de recebíveis e outros títulos de securitização emitidos com lastro em ativos financeiros emitidos por pessoas naturais ou jurídicas que integrem as cadeias produtivas do agronegócio, que não sejam Ativos-Alvo; e</u>	<u>10%</u>	<u>Até 50%</u>

~~22.2. Em relação aos Ativos que sejam valores mobiliários, a Classe deverá observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observado o disposto na regulamentação a respeito da inaplicabilidade dos limites por modalidade de ativos financeiros.~~

23.5. Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos neste Regulamento:

- (a) considera-se emissor a pessoa natural ou jurídica, a classe de cotas e o patrimônio separado na forma da lei, assim como seus congêneres estrangeiros, obrigados ou coobrigados pela liquidação do Ativo; e
- (b) consideram-se como de um mesmo emissor os ativos financeiros emitidos por integrantes de um mesmo grupo econômico, com exceção das emissões de títulos de securitização que contem com segregação patrimonial.

23.6. A Classe tem o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de encerramento de cada distribuição, para atingir os limites de concentração estabelecidos neste Anexo Descritivo,



observado o disposto no item 17 deste Anexo. Caso referidos limites não sejam atingidos dentro do prazo previsto neste item, o referido prazo deverá ser prorrogado por igual período. Caso os limites não sejam atingidos ao fim do período adicional, o Administrador, consoante orientação do Gestor, deverá (i) convocar Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a concessão de nova prorrogação; ou (ii) restituir a parcela não alocado aos Cotistas, mediante amortização extraordinária das Cotas.

23.7. ~~22.3.~~ O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.

23.8. ~~22.4.~~ Observadas as hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação aplicável e mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, a Classe poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor, incluindo classes de cotas de fundo de investimento em renda fixa administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor; certificados de recebíveis que tenham sido originados, emitidos, distribuídos, estruturados pelo Gestor, o Administrador, ou que possuam como agente fiduciário o Gestor, o Administrador ou partes relacionadas ao Gestor e ao Administrador; bem como em investimentos nos quais participem e/ou sejam proprietários, conforme o caso, outros veículos geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador.

24. ~~23.~~ Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, a Classe poderá deter imóveis rurais, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis rurais (em qualquer localidade dentro do território nacional), sendo responsabilidade do Administrador, conforme orientações do Gestor, a gestão ativa dos imóveis rurais, nas hipóteses de (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos-Alvo de titularidade do Fundo e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos-Alvo de titularidade do Fundo.

25. ~~24.~~ Nos casos previstos no item ~~23~~24 acima, os imóveis deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis rurais será preparado de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

26. ~~25.~~ As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento serão aplicados em ~~("Ativos Financeiros")~~moeda corrente nacional ou nos seguintes ativos:

- (a) exclusivamente para fins de liquidez para o cumprimento de obrigações, cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades ~~do Fundo~~da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o ~~limite fixado no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e a disposição do item 22.4~~disposto no item 23.8 ("Ativos Financeiros"); e
- (b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

27. ~~26.~~ Os resgates de recursos da aplicação ~~de renda fixa~~dos Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (i) pagamento da remuneração de ~~taxa~~prestadores de administração do Fundoserviços da Classe; (ii) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com manutenção, aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio ~~do Fundo~~da Classe; (iii) investimentos em novos Ativos; e (iv) outras necessidades de caixa ~~do Fundo~~da Classe, inclusive o pagamento de distribuição de rendimentos.

27.1. ~~26.1.~~ O objeto e a Política de Investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.



28. ~~27.~~ O ~~Administrador~~ Gestor poderá, sem prévia anuência dos cotistas ~~e desde que por recomendação do Gestor~~, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (a) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços da Classe;
- (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio da Classe, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas da Classe;
- (c) alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
- (d) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a Classe.

29. ~~28.~~ Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador e do Gestor previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo, são seus deveres, ~~na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários constantes da carteira de Ativos da Classe conforme o caso:~~

- (a) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (b) no caso do Administrador, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis ~~e direitos integrantes da carteira da classe~~ que tais ativos imobiliários: **(i)** não integram o ativo do Administrador; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e
- (c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas.

30. ~~29.~~ O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta política de investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

30.1. ~~29.1.~~ Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

30.2. ~~29.2.~~ O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

31. ~~30.~~ Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os imóveis integrantes da carteira da Classe de Cotas devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

32. ~~31.~~ O Gestor poderá analisar oportunidades de investimento que sejam de interesse tanto para a Classe quanto para outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nesses casos, será responsabilidade do Gestor determinar a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento para cada interessado, preservando sua discricionariedade. Para isso, o Gestor poderá considerar, entre outros aspectos: **(i)** a política de investimento aplicável à Classe e às demais classes ou fundos sob sua gestão; **(ii)** a composição das carteiras respectivas; **(iii)** a liquidez da Classe, das demais classes e outros fundos no momento do investimento; **(iv)** os impactos do investimento no perfil de risco da Classe, das demais classes e fundos de investimento; e **(v)** a relação risco-retorno da oportunidade.



32.1. ~~31.1.~~ O Gestor poderá, ainda, recomendar que determinadas oportunidades de investimento analisadas sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso entenda que o investimento, integral ou parcial, não seja adequado ao interesse da Classe, considerando, por exemplo, a necessidade de diversificação da carteira e os fatores mencionados anteriormente.

DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

33. ~~32.~~ O objetivo e a Política de Investimentos da Classe não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe.

33.1. ~~32.1.~~ A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira na Classe em decorrência dos encargos na Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Ativos que compõem a carteira na Classe.

33.2. ~~32.2.~~ As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

33.3. ~~32.3.~~ O Administrador e o Gestor não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade da Classe, depreciação dos Ativos integrantes da carteira da Classe, por eventuais prejuízos em caso de liquidação da Classe ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administrador e o Gestor responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

33.4. ~~32.4.~~ A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento Q da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

33.5. ~~32.5.~~ Não obstante a descrição dos fatores de risco no Informe Anual, os principais riscos aos quais os cotistas estão sujeitos são:

- (a) **Riscos variados associados aos Ativos** - Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho da Classe e do investimento realizado pelos cotistas. A Classe 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 da Classe. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.
- (b) **Risco de liquidez** - Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIAGRO constituídos na forma de condomínios fechados não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.



- (c) **Risco de Crédito** - Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses Ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- (d) **Riscos relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos** - Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pelo Gestor, de ativos que estejam de acordo com a política de investimentos da Classe. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das cotas, não sendo devida pela Classe, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- (e) **Risco de potencial conflito de interesses** - O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que sem a concordância da totalidade dos Cotistas. 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 à Classe e aos Cotistas.

34. 33.-Outros riscos: A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos além dos mencionados acima advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, do Gestor e dos demais Prestadores de Serviços da Classe, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à Classe e/ou aos cotistas.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

35. 34.- A Classe será liquidada por deliberação da assembleia de cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo.

35.1. 34.1.- Na hipótese prevista no item **34.35** acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe.

35.2. 34.2.- A assembleia de cotistas a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Parte Geral da Resolução CVM 175.



35.3. ~~34.3.~~ O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

35.4. ~~34.4.~~ O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia de cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia de cotistas que aprovou o plano.

35.5. ~~34.5.~~ O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

35.6. ~~34.6.~~ Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

36. ~~35.~~ No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve observar o Artigo 127 da Parte Geral Resolução CVM 175.

36.1. ~~35.1.~~ No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM 175, especialmente as contidas em seu Artigo 128 da Parte Geral.

37. ~~36.~~ São eventos de liquidação antecipada da Classe, independentemente de deliberação em assembleia de cotistas:

- (a) caso, após 90 (noventa) dias do início de atividades, a Classe mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos e não seja incorporada a outra classe de cotas pelo Administrador;
- (b) descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo previsto na norma da respectiva ocorrência, a assembleia de cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da Classe; e
- (c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais Ativos da carteira da Classe.

38. ~~37.~~ Os seguintes eventos obrigam o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

- (a) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe do Fundo
- (b) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (c) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe; e
- (d) 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.

39. ~~38.~~ Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

40. ~~39.~~ Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate final, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate



final ou amortização total de cotas.

DAS TAXAS

41. ~~40.~~ O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,16% a.a. (dezesseis centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculado sobre (a) o valor de mercado das cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das cotas em circulação multiplicado pela quantidade de cotas), caso as cotas integrem índice de mercado, ou (b) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, caso as cotas não integrem índice de mercado, ou o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) nos oito primeiros meses contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo e, após, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior ("Taxa de Administração").

41.1. ~~40.1.~~ A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

42. ~~41.~~ O Gestor receberá, a título de remuneração pelos serviços de gestão, o equivalente a 1% a.a. (um por cento ao ano), sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Gestão").

43. ~~42.~~ O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados.

44. ~~43.~~ Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item ~~41~~**42** acima, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), correspondente a ~~20~~**10**% (~~vinte~~**dez** por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<https://www.b3.com.br>) ("Taxa DI") no período ~~acrescido de spread de 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis~~, apurado no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração da Performance"), a qual será calculada e provisionada por Dia Útil sobre os certificados dos cotistas e paga no 5º (quinto) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Pagamento da Performance"), a ser calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = \mathbf{0,20,10} \times [(\text{Resultados}) \quad (\text{CDI} + \mathbf{1\%})]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data da Apuração de Performance;

CDI+1%: Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de ~~1%~~**0,20,10** a.a.;

Resultados: Resultados = $\{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota Contábil de fechamento do último dia útil da Data de Apuração de Performance;



Rendimentos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão;

VC Base: Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

44.1. ~~43.1.~~ É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a data de apuração da Taxa de Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

44.2. ~~43.2.~~ Caso, no período de apuração da Taxa de Performance, tenha ocorrido uma nova emissão de cotas, para essas cotas, será considerado o valor da emissão de tais cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas cotas como Rendimentos.

44.3. ~~43.3.~~ O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito acima, limitado ao exercício social da Classe, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

45. ~~44.~~ Pelos serviços de custódia, a Classe pagará diretamente ao Custodiante 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe e calculado considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.

46. ~~45.~~ Os demais prestadores de serviço da Classe, incluindo, mas não se limitando, ao ~~Avaliador~~avaliador, receberão, pela prestação dos serviços à Classe, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com a Classe, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo da Classe e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou Taxa de Performance.

47. ~~46.~~ Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

48. ~~47.~~ Não será cobrada taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição. A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.



Summary report: Litera Compare for Word 11.12.0.83 Document comparison done on 18/07/2025 15:14:30	
Style name: Default Style	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: 250708 - NEXG11 - Regulamento 175 (retificado).docx	
Modified filename: 250718 - NEXG11 - Regulamento RCVN 214 (consulta formal).docx	
Changes:	
<u>Add</u>	507
~~Delete~~	431
~~Move From~~	0
<u>Move To</u>	0
<u>Table Insert</u>	1
~~Table Delete~~	0
<u>Table moves to</u>	0
~~Table moves from~~	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	939

ANEXO V

REGULAMENTO DO NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF Nº 52.044.477/0001-72

("Fundo")

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Prazo de Duração: Indeterminado	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de junho de cada ano

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestor	Administrador
NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Ato Declaratório CVM nº 20.315, expedido em 8 de novembro de 2022 CNPJ/MF: 43.758.513/0001-79	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM nº 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Outros

Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Ato Declaratório: 15.208, expedido em 30/08/2016

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Orientações Gerais e Definições. As referências a "Regulamento", exceto quando expressamente disposto de forma contrária, alcançam os anexos descritivos das classes de investimento do Fundo, conforme aplicável ("Anexo" ou "Anexo Descritivo" e "Classes" ou "Classes de Cotas", respectivamente).

Exceto se disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



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

Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas classes de investimento ("Prestadores de Serviços"), conforme o caso, respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), os cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, individualmente e sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo e qualquer de suas Classes, conforme o caso, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento, ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou as Classes contratantes, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.

Cada Prestador de Serviços será responsável, de maneira individual, apenas pelas perdas ou danos que resultem de dolo ou má-fé comprovados, dentro de suas respectivas áreas de atuação, não havendo, portanto, qualquer responsabilidade solidária entre os Prestadores de Serviços.

Os Prestadores de Serviços possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas Classes, conforme aplicável, sendo que esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

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 apenas 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.

A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175") e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, nos Anexo e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

DO FUNDO

1. O NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA é um fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), conforme alterações introduzidas pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e a Resolução da CVM nº 175. O Fundo é formado por uma única Classe de Cotas, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, indicada no Anexo da Classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas.

2. Para fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil": qualquer dia exceto: **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(b)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO ("B3").

3. Os documentos do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, poderão ser assinados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio de assinaturas eletrônicas, desde que seja possível a segurança da assinatura por meio de sistemas de certificação, os quais sejam capazes de validar a autoria e a integridade das assinaturas dos signatários.

4. O serviço de Ouvidoria (conforme inciso V, do Artigo 104, da Parte Geral da Resolução CVM 175) está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 9h00 às 18h00, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortex.com.br.



5. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

6. Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes.

6.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as normas de conduta previstas no Artigo 106 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

7. O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo e/ou às suas Classes, conforme o caso, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou nos Anexos Descritivos das Classes de Cotas, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.1. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da Parte Geral da Resolução CVM 175, compete ao Administrador:

- (a) quando não prestar essas atividades para o Fundo e suas Classes, conforme o caso (seja por opção, ou por impossibilidade), contratar, em nome do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados para tanto, os serviços de: (i) tesouraria, controle e processamento dos ativos; e (ii) escrituração das cotas;
- (b) contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, auditor independente;
- (c) calcular e divulgar na rede mundial de computadores o valor da cota e do patrimônio líquido das classes e subclasses abertas, em periodicidade compatível com o prazo entre o pedido de resgate e seu pagamento, conforme previsto no Regulamento;
- (d) verificar, após a realização das operações pelo Gestor, em periodicidade compatível com a política de investimento da Classe, a observância da carteira de ativos ao Regulamento, inclusive no que se refere aos requisitos de composição da carteira, devendo informar ao Gestor e à CVM sobre eventual desenquadramento, até o final do dia seguinte à data da verificação;
- (e) contratar os seguintes serviços, em nome do Fundo, quando necessários por conta da Política de Investimento:
 - (i) custódia de ativos financeiros, valores mobiliários e CBIO, seja prestando-o diretamente, hipótese em que deve estar autorizado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de custodiante;
 - (ii) registro de direitos creditórios em entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil; e
 - (iii) guarda da documentação que constitui o lastro dos direitos creditórios, a qual pode se dar por meio físico ou eletrônico;
- (f) providenciar a averbação, no registro competente, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nos registros dos imóveis rurais integrantes da carteira que tais imóveis:
 - (i) não integram o ativo do Administrador ou do Gestor;
 - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador ou do gestor;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador ou Gestor para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador ou do Gestor; e



(v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador ou Gestor, por mais privilegiados que possam ser.

(g) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os relatórios dos representantes dos cotistas; e

(h) sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações contábeis, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o Administrador, Gestor e consultoria especializada e respectivas partes relacionadas, de um lado; e a classe de cotas, de outro.

7.2. Caso o cotista não comunique o Administrador a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

7.3. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui uma obrigação de o Administrador divulgar fato relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da respectiva Classe de Cotas pelo Administrador.

7.4. O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor.

7.4.1. Para fins do disposto no item acima, o Administrador e o Escriturador devem compartilhar as informações do registro de cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as cotas.

8. O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, por meio da negociação de seus respectivos ativos, observado o disposto nas respectivas políticas de investimento das Classes, se houver, e observado que a responsabilidade pela gestão dos imóveis rurais da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

8.1. O Gestor poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, no âmbito de suas respectivas competências, representando a respectiva Classe, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo e nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.2. O Gestor não está autorizado a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma de retenção de risco.

8.3. Além das obrigações previstas no Artigo 105 da Parte Geral da Resolução CVM 175, compete ao Gestor, conforme aplicável à política de investimento da classe:

(a) na execução da política de investimentos, sem prejuízo de outras atribuições, zelar para que a composição da carteira de ativos não altere o tratamento tributário da classe ou dos cotistas, conforme previsto na legislação aplicável ao FIAGRO;

(b) diligenciar para que seja preservada a integridade fundiária e ambiental do imóvel rural, caso aplicável;

(c) em relação à parcela da carteira composta por participações societárias em companhias fechadas e sociedades limitadas, observar o disposto no art. 26 do Anexo Normativo IV desta Resolução, caso aplicável, inclusive fornecer aos Cotistas, conforme conteúdo e em periodicidade anual, atualizações periódicas dos estudos e análises que permitam o acompanhamento dos investimentos realizados nesses ativos, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento do Classe;

(d) em relação à parcela da carteira composta por direitos creditórios, caso aplicável, observar o disposto nos arts. 33, incisos II a VI, 34 e 36, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175;

(e) em relação aos créditos de carbono do agronegócio, caso aplicável, verificar a existência, integridade e titularidade dos ativos no âmbito das diligências para sua aquisição;



- (f) fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- (g) informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;
- (h) contratar, em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes de Cotas, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(i)** intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; **(ii)** distribuição de cotas; **(iii)** consultoria de investimentos; **(iv)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; **(v)** formador de mercado; e **(vi)** gestão da carteira de ativos;
- (i) informar, imediatamente, ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venha a ter conhecimento;
- (j) encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes;
- (k) expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da respectiva Classe, contendo a identificação precisa da Classe de Cotas em questão, conforme o caso;
- (l) observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento e por cada respectivo Anexo; e
- (m) exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, conforme o caso, realizando todas as ações necessárias para tal exercício.

8.4. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, a que se refere o item 8.3, (m), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://nexgestao.com.br/>.

8.5. Em acréscimo às contratações previstas no art. 85 da Parte Geral da Resolução CVM 175, o Gestor pode contratar os seguintes serviços, em nome do Fundo, desde que de modo aderente à política de investimento:

- (a) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos, caso aplicável;
- (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de imóveis rurais e a exploração do direito de superfície, assim como para monitorar e acompanhar projetos e a comercialização de imóveis rurais, caso aplicável; e
- (c) agente de cobrança para cobrar e receber direitos creditórios, caso aplicável, e demais ativos vencidos e não pagos.

8.6. Em acréscimo às vedações previstas no art. 101 da Parte Geral da Resolução CVM 175, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (a) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (b) salvo aprovação em Assembleia de cotistas, realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (i) a Classe de Cotas e o Administrador, Gestor ou consultoria especializada;
 - (ii) a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas; e
 - (iii) a Classe de Cotas e o representante dos cotistas;



(c) aplicar recursos em sociedades nas quais participem o Administrador, o Gestor, consultores, os membros de comitês ou conselhos e Cotistas titulares de cotas representativas de 5% (cinco por cento) do patrimônio da classe investidora, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total, ou quaisquer pessoas que:

- (i) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão dos valores mobiliários a serem subscritos pela classe de cotas; ou
- (ii) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da sociedade a ser investida, antes do primeiro investimento por parte da classe de cotas investidora; e

(d) constituir ônus reais sobre os imóveis rurais, exceto para garantir obrigações assumidas pela classe.

8.7. É vedado ao Administrador e ao Gestor, em suas respectivas esferas de atuação, aceitar que as garantias em favor da Classe de cotas sejam formalizadas em nome de terceiros que não a representem, ressalvada a possibilidade de formalização de garantias em favor do Administrador, Gestor ou terceiros que representem a Classe como titular da garantia, que devem diligenciar para segregá-las adequadamente dos seus próprios patrimônios. A vedação de que trata este item é inaplicável no âmbito de emissões de valores mobiliários nas quais a garantia é constituída em prol da comunhão de investidores, que são representados por um agente de garantia.

8.8. Os serviços de consultoria de investimentos, classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, formador de mercado, cogestão da carteira de ativos, consultoria especializada, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de imóveis rurais e a exploração do direito de superfície, e agente de cobrança somente são de contratação obrigatória pelo Gestor caso assim previsto no Anexo Descritivo da Classe ou caso assim seja deliberado pela assembleia de cotistas.

8.9. Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor, contendo, ainda, dispositivo que limite as ordens, perante o custodiante, ao mercado específico de atuação de cada gestor.

8.9.1. As informações do cogestor, caso contratado, estarão descritas no Anexo Descritivo da Classe em questão, incluindo o mercado específico de atuação do cogestor contratado.

9. Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais, regulamentares e autorregulatórias a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a:

- (a) observar as disposições constantes neste Regulamento, nos Anexos e Apêndices, se houver; e
- (b) cumprir as deliberações das assembleias de cotistas.

10. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de suas Classes de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, os §§ 3º e 4º, dos Artigos 83 e 85 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

11. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de Ativos das Classes e distribuição de cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

12. A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no respectivo contrato como interveniente anuente.

13. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à respectiva Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

14. Cabe aos Prestadores de Serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.



15. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Parte Geral da Resolução CVM 175, observado o disposto no Artigo 28 do Anexo Descritivo VI, conforme o caso.

16. Eventuais despesas incorridas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, anteriormente ao início de funcionamento do Fundo, serão passíveis de reembolso pelo Fundo e/ou pelas suas Classes, conforme o caso e conforme aplicável, ao Prestador de Serviços que arcou com tais custos.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

17. A divulgação de informações sobre o Fundo e suas Classes de Cotas, conforme o caso, deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas das respectivas Classes, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos documentos previstos no Artigo 47 da Parte Geral da Resolução CVM 175 nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, conforme aplicável.

17.1. As informações referidas acima não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

17.2. O Administrador deve disponibilizar aos cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações:

(a) informe mensal, conforme modelo disposto no Suplemento O da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir;

(b) trimestralmente, demonstrativo de composição e diversificação da carteira de ativos, elaborado conforme formulário disponível no referido sistema, em até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

(i) as demonstrações contábeis do Fundo e, se for o caso, suas classes de cotas, acompanhadas dos respectivos relatórios do auditor independente, preparadas de acordo com o previsto nas normas contábeis emitidas por esta comissão aplicáveis às companhias abertas; e

(ii) o formulário eletrônico contendo o informe anual, cujo conteúdo reflita o Suplemento Q da Resolução CVM 175;

(d) anualmente, o relatório dos representantes dos cotistas, tão logo o receba;

(e) edital de convocação, proposta da administração ou gestão e outros documentos relativos a assembleias ordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas;

(g) no mesmo dia de sua realização, um sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas; e

(h) na Classe fechada, reenviar o formulário eletrônico representado no Suplemento Q da Resolução CVM 175, atualizado, na data do início de cada nova distribuição de cotas.

17.3. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe de Cotas:

(a) edital de convocação, proposta da administração ou gestão e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(b) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas;



- (c) em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis rurais adquiridos pela classe de cotas, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- (d) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e
- (e) em até 2 (dois) dias de seu recebimento, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no art. 33, caput, inciso IV, do Anexo Normativo VI.

17.4. Em acréscimo aos exemplos previstos no art. 64, § 3º, da Parte Geral da Resolução CVM 175, são exemplos de fatos potencialmente relevantes:

- (a) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da classe;
- (b) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe;
- (c) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe;
- (d) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da classe; e
- (e) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da classe.

17.5. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

18. Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

19. Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo e de suas Classes, serão divulgadas no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, bem como dos cotistas, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

19.1. As informações acima mencionadas podem ser acessadas na página do Administrador, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.vortex.com.br.

20. Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos respectivos cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos Prestadores de Serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

21. O Administrador deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida nesta seção, enviar as informações referidas à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

21.1. Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado fato relevante porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas e/ou dos cotistas, a divulgação referida acima poderá ser dispensada.

21.2. O Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente fato relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas.



22. A utilização de informação que se caracterize como fato relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e pela regulamentação do mercado de capitais.

23. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM 175 ou este Regulamento e seu(s) Anexo(s) exijam "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização", poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

23.1. A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o cotista.

23.2. Nas hipóteses em que se exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

24. As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas tanto pelo Fundo como por cada Classe de Cotas individualmente. Qualquer Classe poderá, portanto, e conforme o caso, arcar isoladamente com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe correspondente. Quando as despesas abaixo forem atribuídas ao Fundo de forma geral, todavia, serão distribuídas proporcionalmente entre as Classes de Cotas, conforme o caso e conforme o valor de seu respectivo patrimônio líquido, e debitadas diretamente delas.

24.1. Nos termos do item 24 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- (d) honorários e despesas do auditor independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores dos Serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (j) despesas com a realização de assembleia de cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização da assembleia de cotistas, nos termos previstos no Anexo;
- (k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;



- (n) despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (p) taxas de administração e gestão;
- (q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (r) taxa máxima de distribuição;
- (s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo e/ou da Classe, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;
- (u) contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;
- (v) taxa de performance;
- (w) taxa de custódia de ativos financeiros, valores mobiliários e CBIO, caso aplicável;
- (x) registro de ativos financeiros e valores mobiliários;
- (y) registro de direitos creditórios;
- (z) custódia de direitos creditórios;
- (aa) controle da titularidade dos créditos de carbono do agronegócio, caso aplicável;
- (bb) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento de imóveis rurais;
- (cc) gastos necessários à administração, manutenção, conservação e reparos de imóveis rurais, caso aplicável;
- (dd) gastos com avaliações decorrentes de exigência legal ou normativa; e
- (ee) honorários e despesas relacionadas às atividades de representação dos cotistas.

24.2. Eventuais contingências suportadas pelo Fundo seguirão os mesmos critérios mencionados no item 24 acima para rateio entre as Classes ou atribuição específica a uma delas.

25. Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelo Anexo Descritivo da Classe, conforme o caso, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

26. Caso qualquer cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo cotista solicitante.

DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

27. Tendo em vista que o Fundo emitirá uma única Classe, a qual não contará com subclasses, todos os assuntos de interesse dos cotistas do Fundo serão tomados em uma assembleia geral de cotistas, na qual participarão todos os cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas").

28. Será atribuído a cada cota o direito a 1 (um) voto nas assembleias de cotistas.

29. O cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo e da Classe.

30. Os cotistas que tenham sido chamados a integralizar as cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da assembleia de cotistas não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.



31. As cotas de titularidade do cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em assembleias de cotistas.

32. Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias:

- (a) Tomar, anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
- (b) A substituição de Prestador de Serviços Essenciais;
- (c) A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Artigo 48, § 2º, inciso VII, da Parte Geral da Resolução CVM 175, caso assim disposto no Anexo;
- (d) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;
- (e) A alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (f) O aumento das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;
- (g) A alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe;
- (h) O plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (i) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- (j) A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação, ressalvas as alterações de entre mercados administrados pela B3 ficam expressamente permitidas, independentemente de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas;
- (k) 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;
- (l) Afastamento da vedação de que trata o art. 31, inciso III, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175; e
- (m) Alteração de qualquer matéria relacionada às taxas de administração, gestão, observado o previsto no inciso III do Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

32.1. Em acréscimo às matérias previstas no art. 50, parágrafo único, incisos I e II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, salvo se aprovada pela unanimidade dos cotistas reunidos em assembleia, aumento ou alteração do cálculo da taxa de performance e da taxa máxima de custódia são eficazes apenas a partir do decurso de, no mínimo, trinta dias, ou, no caso de classe aberta, do prazo para pagamento de resgate estabelecido no Regulamento, o que for maior, e após a disponibilização aos cotistas do resumo previsto no art. 79 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

33. Anualmente, a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto na regulamentação aplicável. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

34. A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes.

35. Compete ao Administrador convocar as assembleias de cotistas.

35.1. As assembleias de cotistas também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelo cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe, da Subclasse, conforme o caso, ou da comunhão de cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.



35.2. O pedido de convocação de assembleia de cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.

35.3. A convocação e a realização da assembleia de cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas convocada deliberar em contrário.

35.4. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer: (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

35.5. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. O percentual de que trata este item deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

35.6. O pedido de que trata o item 35.5 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 1º do art. 20 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, se for o caso, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

36. A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

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

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) 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
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

36.2. Sempre que a assembleia for convocada para eleger representante dos cotistas, as informações de que trata o item 36.1 incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 22 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175; e
- (b) as informações previstas no item 11.1 do Suplemento Q da Resolução CVM 175.

36.3. Caso Cotistas ou representante dos cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do art. 19, § 2º, do Anexo Normativo VI, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos itens (a) a (c) do item 36.1 acima, no prazo de cinco dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 35.6, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

36.4. A convocação da assembleia de cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da Parte Geral da Resolução CVM 175.

36.5. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia de cotistas.

36.6. Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia de cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.



36.7. As informações requeridas no item acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

36.8. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

37. A assembleia de cotistas pode ser realizada de modo:

(a) exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(b) parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

37.1. No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.

37.2. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da assembleia de cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

38. Somente podem votar na assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia de cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do Artigo 77 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

38.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

38.2. Não se aplica a vedação prevista no item 38.1 acima quando: **(i)** os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo ou na Classe, as pessoas mencionadas nos incisos “(i)” a “(v)” do item 38.1; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo ou da mesma Classe, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

39. Previamente à realização das assembleias de cotistas, o distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes deve observar as exigências previstas no Artigo 38 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

40. O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 dias após a data de realização da assembleia de cotistas.

41. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em correio eletrônico (e-mail) ou em sistema de votação eletrônica do Administrador, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista, ou com base cadastro do cotista na plataforma em que suas cotas estejam admitidas à negociação e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em, no mínimo, nos prazos descritos no item 35.4 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 13, 14 e 37, I e II do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

41.1. Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

42. Este Regulamento, incluindo o Anexo Descritivo, pode ser alterado, independentemente da aprovação em assembleia de cotistas, sempre que tal alteração esteja prevista no rol taxativo do Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

43. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos ativos imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas. Serão eleitos, até 3 (três) representantes de cotistas pela assembleia de cotistas.



43.1. A eleição dos representantes dos cotistas será aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(b) 5% do total de cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

43.2. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, permitida a reeleição.

43.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

44. Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos contidos no Artigo 22 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175.

44.1. Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

45. Compete ao representante dos cotistas desempenhar, exclusivamente, as atividades e atribuições contidas no Artigo 23 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175.

45.1. Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos cotistas.

45.2. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

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

45.4. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do Artigo 23 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

46. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

47. Para fins de caracterização do ilícito de negociação com uso indevido de informação privilegiada, presume-se que representante dos cotistas que se afasta da função dispondo de informação relevante e ainda não divulgada se vale de tal informação caso negocie cotas da classe afetada no período de três meses contados do término de seu afastamento da função.

* * * * *



ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Público-alvo: Investidores em Geral	Regime da Classe: Fechado	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	Classificação ANBIMA: Até que sejam divulgadas regras de autorregulação específicas aos FIAGRO, a Classe será classificada de acordo com as regras de classificação dos FII, como "Papel - Híbrido - Gestão Ativa - Outros"	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando em 30 de junho

DA CLASSE ÚNICA

Cálculo do valor da cota: O valor da cota será calculado pelo resultado da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de cotas, apurado no fechamento de cada dia útil, que deve ser entendido como o horário de funcionamento dos mercados em que as cotas da Classe estejam admitidas à negociação.	Divulgação do valor da cota: As cotas serão divulgadas diariamente.

1. Tendo em vista que o objeto da Classe única tem como objetivo a aplicação de mais de 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo (conforme abaixo definido), as regras do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 serão subsidiariamente aplicáveis ao Fundo, prevalecendo, em caso de conflito, as regras dispostas no Anexo Normativo VI, nos termos do Ofício-Circular nº 3/2025/CVM/SSE.

2. Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas da Classe poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio da bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão ("B3"). Caso as Cotas estejam registradas nos referidos mercados, elas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema de registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM. As Cotas do Fundo poderão ser integralizadas no mercado primário em ambiente administrado pela B3.

2.1. A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades exigidas no Regulamento e neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.2. Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.3. A Classe não conta com Subclasses.

3. O Administrador deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus cotistas.



DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

4. Tendo em vista que o Fundo emitirá apenas a Classe Unica, a Assembleia Geral de Cotistas possui competência exclusiva para decidir sobre os assuntos especificados na regulamentação vigente relativos à Classe, observado o disposto na Parte Geral deste Regulamento.

DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E RESGATE DAS COTAS

5. As cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.
- 5.1. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.
- 5.2. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.
- 5.3. De acordo com o disposto nos Artigo 2º, da Lei nº 8.668, e inciso II do §7º do Artigo 5º da Parte Geral da Resolução CVM 175, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
- 5.4. As cotas da Primeira Emissão (conforme definido abaixo) e das demais emissões serão depositadas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no "PUMA Trading System", por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.
- 5.5. O Escriturador será responsável pela custódia das cotas que não estiverem depositadas na B3.
- 5.6. Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.
6. Nos termos dos Artigos 13 e 20-F, ambos da Lei nº 8.668, o titular de cotas do Fundo:
- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe;
 - (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis rurais e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
 - (c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.
7. A primeira emissão de cotas da Classe consistiu na emissão de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única, e foi distribuída conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, aplicável ao Fundo à época, nos termos da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 ("Primeira Emissão").
- 7.1. Nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, foi admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), equivalente a 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Para os fins da regulamentação aplicável, o patrimônio inicial mínimo para início do funcionamento da Classe corresponderá ao Montante Mínimo da Oferta.
- 7.2. As cotas da Primeira Emissão que não foram efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Primeira Emissão foram canceladas.
- 7.3. As cotas da Primeira Emissão foram inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta pelo investidor.



8. O Administrador deve informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do Fundo no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

9. As ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas no ato do Gestor que aprovar cada nova emissão ou em ata de Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, e no boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta pelo investidor, ressalvadas as hipóteses em que forem dispensados nos termos da regulamentação em vigor, e serão realizadas de acordo com a Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Resolução CVM 175.

9.1. Ressalvado o disposto na regulamentação da CVM em relação à dispensa de um documento de aceitação da oferta, no ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, ou, se for o caso, assinará documento de aceitação da oferta pelo investidor, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- (a) nome e qualificação do subscritor;
- (b) número de cotas subscritas;
- (c) preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- (d) condições para integralização de cotas;
- (e) condições aplicáveis caso a oferta conte com a possibilidade de distribuição parcial;
- (f) identificação da condição de investidor vinculado à oferta, quando for o caso; e
- (g) termo de ciência e obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, conforme o caso.

9.2. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

9.3. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

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

- (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente as que se referem ao objeto e à política de investimento da Classe, e
- (b) dos riscos inerentes ao investimento na Classe, conforme descritos em documento aplicável, da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e da Taxa de Performance devidas e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo.

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

9.6. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do Fundo, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

9.7. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, 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) o benefício indicado no item (a) acima também não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do Artigo 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 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.

9.7.1. O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados no item 9.7 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

9.8. Não obstante a competência da Assembleia Geral de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimentos do Fundo, o Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia, por meio de ato do Gestor, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Resolução CVM 175, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no subitem (b) do item 9.8.2 abaixo, desde que: (i) limitadas ao montante total máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Emissão de cotas da Classe ("Capital Autorizado"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (iii) prevejam direito de preferência aos cotistas nos termos do item 9.8.2, (b) e (c), abaixo.

9.8.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no item 9.8.2, (a), abaixo.

9.8.2. Sem prejuízo do disposto no item 9.8 acima, por proposta do Administrador ou do Gestor, a Classe poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas;
- (b) aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício do direito de preferência. Os cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de cotas;
- (c) exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral de Cotistas ou no instrumento de deliberação do Gestor, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, conforme o caso, na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador e conforme a legislação aplicável;
- (d) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (e) nas emissões de cotas da Classe com integralização em séries ou via chamadas de capital, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único dos Artigos 13 e 20-F, ambos da Lei nº 8.668, (1) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso (a.1) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (a.2) multa de 10% (dez por cento); e (2)



deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

- (f) verificada a mora do cotista poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o Artigo 13, Parágrafo Único, da Lei nº 8.668, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente se reverterá à Classe;
- (g) se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas ao Fundo até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no Artigo 398 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;
- (h) os custos relacionados à oferta de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das cotas a serem emitidas pelo Fundo, conforme faculta o Artigo 42, Parágrafo Único, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (i) se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com sábado, domingo, dias sem expediente na B3 ou com feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; e
- (j) fica admitida a distribuição parcial nas ofertas públicas de novas emissão do Fundo, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, caso em que deverá ser especificada no ato que aprovar a oferta a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos Artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160.

9.8.3. A integralização em ativos deve ser feita de acordo com Artigo 12 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

9.8.4. No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso (b) do item 9.8.2 acima.

9.9. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, os valores relativos à nova distribuição de cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de cotas, os recursos podem ser investidos pela Classe.

9.10. Não é admitida nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

9.11. A distribuição de cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas na regulação aplicável.

9.12. A distribuição de cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

9.13. Quando do ingresso do cotista na Classe, o agente que tiver realizado a distribuição de cotas deve disponibilizar a versão vigente do Regulamento e deste Anexo.

10. A subscrição de cotas será realizada mediante a assinatura de boletim de subscrição, compromisso de investimento ou outro documento de aceitação da oferta.

10.1. A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste Anexo.

10.2. Ao ingressar na Classe, o cotista deve assinar termo de adesão e ciência de risco.

11. O boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento poderão conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas realizadas pelo



Administrador, conforme orientação do Gestor. Eventuais chamadas de capital devem ser enviadas aos cotistas com, pelo menos, 10 (dez) dias corridos de antecedência.

12. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da integralização das cotas, o cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será emitido pelo Administrador ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas, conforme o caso.

13. O Gestor pode contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

13.1. Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos respectivos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.

13.2. O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de cotistas, de forma que a titularidade das cotas seja inscrita no registro em nome dos investidores, atribuído a cada cotista um código de investidor e sendo informado tal código ao Administrador.

14. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.

14.1. Em até 15 (quinze) dias após o encerramento do prazo de duração da Classe, deverá o Administrador publicar ato formalizando as condições relativas à liquidação da Classe e entrega do patrimônio devido à cada um dos cotistas, bem como a data de encerramento da Classe. Sendo certo que, na hipótese de liquidação da Classe, a data para cotização do resgate total da Classe será a cota divulgada na data de encerramento da Classe.

15. O resgate final das cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível - TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo.

16. A Classe poderá distribuir aos seus Cotistas, independentemente da realização de assembleia de cotistas, 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.

16.1. As distribuições serão feitas sob a forma de: (i) distribuição de rendimentos; (ii) amortização de cotas, sempre proporcionalmente ao número de cotas integralizadas por cada cotista; (iii) resgate de cotas quando da liquidação da Classe; e (iv) se for o caso, pagamento de taxa de performance destinada ao Gestor.

16.2. As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da Classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da Classe.

16.3. Salvo na hipótese prevista neste item 16, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe deverão ser deliberadas em sede de assembleia de cotistas.

17. 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 Ativos Financeiros (conforme definido abaixo), e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência.

17.1. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) dos rendimentos apurados, nos termos da legislação e a regulamentação aplicáveis.



18. A Classe reterá o pagamento de distribuições relativos aos cotistas que estiverem em situação de inadimplência.
19. Os valores a serem pagos aos cotistas nos eventos descritos acima considerarão os rendimentos auferidos no período/operação, observando a proporcionalidade entre principal e rendimentos auferidos por cautela de investimento de cada investidor.
- 19.1. A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.
20. Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos acima, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil, sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito do Administrador ou da instituição escrituradora de cotas, conforme aplicável.

DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

21. O objeto da Classe é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante dos seguintes ativos financeiros de origem do agronegócio, conforme permitido pelo Artigo 20-A da Lei nº 8.668/93 e pelo Artigo 14 do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, que deverão representar mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe: Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"); Letra de Crédito do Agronegócio ("LCA"); e Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuem lastro ligado a cadeia produtivas do agronegócio ("CRI", e, em conjunto com CRA e LCA, os "Ativos-Alvo").
- 21.1. Os CRA e os CRI deverão obedecer às seguintes condições, que deverão ser observadas pelo Gestor previamente à aquisição: (a) ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, (b) contar com regime fiduciário, (c) ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou de oferta cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
- 21.2. Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a Classe deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.
- 21.3. Observados os requisitos dispostos neste Regulamento e na regulamentação aplicável ao Fundo, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores específicos do agronegócio à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos-Alvo, quando se tratar de Ativos-Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 5º do Artigo 40 da Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, aplicável à Classe nos termos do Artigo 2º do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular nº 3/2025/CVM/SSE.
22. Os recursos da Classe serão aplicados pelo Gestor, segundo a política de investimentos definida neste Anexo, visando realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no item 23 deste Anexo ("Política de Investimentos").
23. O patrimônio da Classe que não estiver investido nos Ativos-Alvo poderá, conforme permitido pelo Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, ser investido nos seguintes ativos ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente, os "Ativos"):
- (a) quaisquer direitos reais sobre imóveis rurais;
 - (b) participações em sociedades que explorem atividades integrantes das cadeias produtivas do agronegócio;
 - (c) ativos financeiros, títulos de crédito e valores mobiliários emitidos por pessoas naturais e jurídicas que integrem as cadeias produtivas do agronegócio;



- (d) direitos creditórios do agronegócio e direitos creditórios imobiliários relativos a imóveis rurais;
- (e) outros títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios do agronegócio e outros títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios relativos a imóveis rurais, que não sejam Ativos-Alvo;
- (f) certificados de recebíveis e outros títulos de securitização emitidos com lastro em ativos financeiros emitidos por pessoas naturais ou jurídicas que integrem as cadeias produtivas do agronegócio, que não sejam Ativos-Alvo; e
- (g) cotas de classes que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido nos ativos referidos nos incisos (a) a (f) acima, o que inclui cotas de outros FIAGRO, mas não se limita a essa categoria de fundos.

23.1. As classes de cotas investidas pelos FIAGRO, nos termos do item 23, (g), devem possuir políticas de investimento destinadas à aplicação de recursos nas cadeias produtivas do agronegócio, ainda que a carteira da classe investida não seja integralmente composta por ativos listados nos itens (a) a (f) do item do 23.

23.2. Os direitos creditórios do agronegócio e direitos creditórios imobiliários relativos a imóveis rurais deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

- (a) sejam denominados em moeda corrente nacional; e
- (b) sejam direitos creditórios performados.

23.3. Os Ativos-Alvo deverão representar, em conjunto, mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, enquanto os Outros Ativos poderão representar, em conjunto, até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.

23.4. Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes limites de concentração:

ATIVO	LIMITE DE CONCENTRAÇÃO POR EMISSOR/DEVEDOR (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)	LIMITE DE CONCENTRAÇÃO POR MODALIDADE DE ATIVO (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)
CRA/CRI	10%	Até 100%
LCA/LCI	20%	Até 100%
quaisquer direitos reais sobre imóveis rurais	N/A	Até 50%
participações em sociedades que explorem atividades integrantes das cadeias produtivas do agronegócio	10%	Até 50%
ativos financeiros, títulos de crédito e valores mobiliários emitidos por pessoas naturais e jurídicas que integrem as cadeias produtivas do agronegócio;	10%	Até 50%
direitos creditórios do agronegócio e direitos creditórios imobiliários relativos a imóveis rurais;	10%	Até 50%
outros títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios do agronegócio e	10%	Até 50%



outros títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios relativos a imóveis rurais, que não sejam Ativos-Alvo;		
certificados de recebíveis e outros títulos de securitização emitidos com lastro em ativos financeiros emitidos por pessoas naturais ou jurídicas que integrem as cadeias produtivas do agronegócio, que não sejam Ativos-Alvo; e	10%	Até 50%

23.5. Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos neste Regulamento:

- (a) considera-se emissor a pessoa natural ou jurídica, a classe de cotas e o patrimônio separado na forma da lei, assim como seus congêneres estrangeiros, obrigados ou coobrigados pela liquidação do Ativo; e
- (b) consideram-se como de um mesmo emissor os ativos financeiros emitidos por integrantes de um mesmo grupo econômico, com exceção das emissões de títulos de securitização que contem com segregação patrimonial.

23.6. A Classe tem o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de encerramento de cada distribuição, para atingir os limites de concentração estabelecidos neste Anexo Descritivo, observado o disposto no item 17 deste Anexo. Caso referidos limites não sejam atingidos dentro do prazo previsto neste item, o referido prazo deverá ser prorrogado por igual período. Caso os limites não sejam atingidos ao fim do período adicional, o Administrador, consoante orientação do Gestor, deverá (i) convocar Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a concessão de nova prorrogação; ou (ii) restituir a parcela não alocado aos Cotistas, mediante amortização extraordinária das Cotas.

23.7. O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.

23.8. Observadas as hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação aplicável e mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, a Classe poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor, incluindo classes de cotas de fundo de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor; certificados de recebíveis que tenham sido originados, emitidos, distribuídos, estruturados pelo Gestor, o Administrador, ou que possuam como agente fiduciário o Gestor, o Administrador ou partes relacionadas ao Gestor e ao Administrador; bem como em investimentos nos quais participem e/ou sejam proprietários, conforme o caso, outros veículos geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador.

24. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, a Classe poderá deter imóveis rurais, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis rurais (em qualquer localidade dentro do território nacional), sendo responsabilidade do Administrador, conforme orientações do Gestor, a gestão ativa dos imóveis rurais, nas hipóteses de (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos-Alvo de titularidade do Fundo e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos-Alvo de titularidade do Fundo.

25. Nos casos previstos no item 24 acima, os imóveis deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis rurais será preparado de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.



26. As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento serão aplicados em moeda corrente nacional ou nos seguintes ativos:

- (a) exclusivamente para fins de liquidez para o cumprimento de obrigações, 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 disposto no item 23.8 ("Ativos Financeiros"); e
- (b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

27. Os resgates de recursos da aplicação dos Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (i) pagamento da remuneração de prestadores de serviços da Classe; (ii) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com manutenção, aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio da Classe; (iii) investimentos em novos Ativos; e (iv) outras necessidades de caixa da Classe, inclusive o pagamento de distribuição de rendimentos.

27.1. O objeto e a Política de Investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

28. O Gestor poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (a) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços da Classe;
- (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio da Classe, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas da Classe;
- (c) alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
- (d) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a Classe.

29. Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador e do Gestor previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo, são seus deveres, conforme o caso:

- (a) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (b) no caso do Administrador, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis que tais ativos imobiliários: (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e
- (c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas.

30. O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta política de investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

30.1. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.



30.2. O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

31. Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os imóveis integrantes da carteira da Classe de Cotas devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

32. O Gestor poderá analisar oportunidades de investimento que sejam de interesse tanto para a Classe quanto para outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nesses casos, será responsabilidade do Gestor determinar a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento para cada interessado, preservando sua discricionariedade. Para isso, o Gestor poderá considerar, entre outros aspectos: (i) a política de investimento aplicável à Classe e às demais classes ou fundos sob sua gestão; (ii) a composição das carteiras respectivas; (iii) a liquidez da Classe, das demais classes e outros fundos no momento do investimento; (iv) os impactos do investimento no perfil de risco da Classe, das demais classes e fundos de investimento; e (v) a relação risco-retorno da oportunidade.

32.1. O Gestor poderá, ainda, recomendar que determinadas oportunidades de investimento analisadas sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso entenda que o investimento, integral ou parcial, não seja adequado ao interesse da Classe, considerando, por exemplo, a necessidade de diversificação da carteira e os fatores mencionados anteriormente.

DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

33. O objetivo e a Política de Investimentos da Classe não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe.

33.1. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira na Classe em decorrência dos encargos na Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Ativos que compõem a carteira na Classe.

33.2. As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

33.3. O Administrador e o Gestor não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade da Classe, depreciação dos Ativos integrantes da carteira da Classe, por eventuais prejuízos em caso de liquidação da Classe ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administrador e o Gestor responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

33.4. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento Q da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

33.5. Não obstante a descrição dos fatores de risco no Informe Anual, os principais riscos aos quais os cotistas estão sujeitos são:

(a) **Riscos variados associados aos Ativos** - Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho da Classe e do investimento realizado pelos cotistas. A Classe 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 da Classe. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(b) **Risco de liquidez** - Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIAGRO constituídos na forma de



condomínios fechados não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

- (c) **Risco de Crédito** - Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses Ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- (d) **Riscos relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos** - Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pelo Gestor, de ativos que estejam de acordo com a política de investimentos da Classe. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das cotas, não sendo devida pela Classe, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- (e) **Risco de potencial conflito de interesses** - O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que sem a concordância da totalidade dos Cotistas. 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 à Classe e aos Cotistas.

34. Outros riscos: A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos além dos mencionados acima advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, do Gestor e dos demais Prestadores de Serviços da Classe, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à Classe e/ou aos cotistas.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

35. A Classe será liquidada por deliberação da assembleia de cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo.

35.1. Na hipótese prevista no item 35 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe.



35.2. A assembleia de cotistas a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Parte Geral da Resolução CVM 175.

35.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

35.4. O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia de cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia de cotistas que aprovou o plano.

35.5. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

35.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

36. No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve observar o Artigo 127 da Parte Geral Resolução CVM 175.

36.1. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM 175, especialmente as contidas em seu Artigo 128 da Parte Geral.

37. São eventos de liquidação antecipada da Classe, independentemente de deliberação em assembleia de cotistas:

- (a) caso, após 90 (noventa) dias do início de atividades, a Classe mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos e não seja incorporada a outra classe de cotas pelo Administrador;
- (b) descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo previsto na norma da respectiva ocorrência, a assembleia de cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da Classe; e
- (c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais Ativos da carteira da Classe.

38. Os seguintes eventos obrigam o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

- (a) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe do Fundo
- (b) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (c) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe; e
- (d) 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.

39. Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

40. Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate final, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate final ou amortização total de cotas.



DAS TAXAS

41. O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,16% a.a. (dezesseis centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculado sobre (a) o valor de mercado das cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das cotas em circulação multiplicado pela quantidade de cotas), caso as cotas integrem índice de mercado, ou (b) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, caso as cotas não integrem índice de mercado, ou o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) nos oito primeiros meses contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo e, após, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior ("Taxa de Administração").

41.1. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

42. O Gestor receberá, a título de remuneração pelos serviços de gestão, o equivalente a 1% a.a. (um por cento ao ano), sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Gestão").

43. O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados.

44. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 42 acima, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), correspondente a 10% (dez por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<https://www.b3.com.br>) ("Taxa DI") no período, apurado no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração da Performance"), a qual será calculada e provisionada por Dia Útil sobre os certificados dos cotistas e paga no 5º (quinto) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Pagamento da Performance"), a ser calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,10 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI})]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data da Apuração de Performance;

CDI: Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de;

Resultados: $\text{Resultados} = \{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota Contábil de fechamento do último dia útil da Data de Apuração de Performance;

Rendimentos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão;

VC Base: Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.



44.1. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a data de apuração da Taxa de Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

44.2. Caso, no período de apuração da Taxa de Performance, tenha ocorrido uma nova emissão de cotas, para essas cotas, será considerado o valor da emissão de tais cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas cotas como Rendimentos.

44.3. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito acima, limitado ao exercício social da Classe, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

45. Pelos serviços de custódia, a Classe pagará diretamente ao Custodiante 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe e calculado considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.

46. Os demais prestadores de serviço da Classe, incluindo, mas não se limitando, ao avaliador, receberão, pela prestação dos serviços à Classe, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com a Classe, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo da Classe e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou Taxa de Performance.

47. Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

48. Não será cobrada taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição. A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.



São Paulo, 04/08/2025

**TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL DO NEX CRÉDITO AGRO
FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO
AGRONEGÓCIO - FIAGRO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF N° 52.044.477/0001-72**

Prezado Cotista,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**.com sede na cidade e Estado

de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4° andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob n° 22.610.500/0001-88 ("Vórtx" ou "Administradora"), nos termos da regulamentação em vigor e do regulamento do NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o n° 52.044.477/0001-72 ("Regulamento" e "Fundo"), vem, por meio deste Termo de Apuração, apurar o resultado dos votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas"), no âmbito da Consulta Formal realizadas pela Administradora ("Consulta Formal") e divulgar o resultado aos Cotistas e ao mercado em geral.

MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL E DELIBERAÇÕES

Tendo em vista a aprovação de mais de 25% (vinte e cinco por cento) dos cotistas do Fundo, restou Aprovada a Consulta Formal que deliberou pelas matérias constantes nas ordens do dia abaixo:

(i) A adaptação integral do regulamento do Fundo às disposições do Anexo VI da Resolução da CVM n° 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Anexo VI" e "Resolução CVM n° 175"), respectivamente), nos termos do artigo 7 da Resolução CVM n° 214 de 30 de setembro de 2022 ("Resolução CVM n° 214"), com a aplicação subsidiária do Anexo III da Resolução CVM n° 175, considerando a manutenção de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe do Fundo em Certificados de Recebíveis do Agronegócios ("CRA"), Letra de Crédito do Agronegócio ("LCA") e Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") que possuem lastro ligado a cadeia produtivas do agronegócio ("Ativos Alvos");

(ii) Caso aprovada a ordem do dia anterior, consideração a adaptação ao Anexo VI da Resolução CVM 175, a alteração da denominação social do Fundo para "NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA";

(iii) A alteração das matérias de competência da assembleia de cotistas;

(iv) A exclusão do quórum qualificado para aprovação de determinadas matérias de competência da assembleia de cotistas, mantendo o quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes para todas as matérias;

(v) A alteração da Política de Investimentos, de modo permitir que a parte não alocada em Ativos Alvos, observado o limite de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, poderá ser alocado nos ativos elencados no artigo 14 do Anexo VI, bem como a inclusão dos respectivos limites de concentração para aquisição dos referidos ativos;

(vi) A inclusão de Fator de Risco por potencial conflito de interesses;

(vii) A alteração da Taxa de Performance;

(viii) A consolidação do Regulamento do Fundo, caso aprovada alguma ordem do dia anterior, de modo vigorar nos termos do Anexo V à presente Consulta Formal.

(ix) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do artigo 31, II e III, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, deliberar sobre a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de classes cotas de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pela Administradora e/ou geridos pela Gestora, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:

(ix.a) cotas de classes de fundos para as necessidades de liquidez (gestão de caixa), no âmbito do artigo 14, §1º, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175:

(a) o fundo deve ser classificado como “Renda Fixa”; e

(b) sua cotização e liquidação em até D+3;

(ix.b) cotas de classes cotas de classes que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido nos ativos referidos nos incisos I a VI do art. 14 do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, o que inclui cotas de outros FIAGRO, mas não se limita a essa categoria, desde que observem os seguintes requisitos:

(a) em caso de classes fechadas, ter sido adquirida no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários; e

(b) a classe investidora deve observar no máximo 30% de seu patrimônio em classes de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pela Administradora e/ou geridos pela Gestora.

(x) tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do artigo 31, II e III, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, deliberar sobre a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de CRI/CRA que tenham sido, emitidos, distribuídos, estruturados pelo Gestor, a Administradora ou suas partes relacionadas, ou que possuam como agente fiduciário o Gestor, a Administradora ou partes relacionadas ao Gestor e à Administradora, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que no momento da aquisição, os

CRI ou CRA cumram os seguintes critérios de elegibilidade:

- (a)** contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (b)** ter sido emitido por companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável;
- (c)** ter sido adquirido no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários;
- (d)** que a correção monetária tenha como base índices específicos (i.e. IGP-M, IPCA, TR, CDI ou INPC);
- (e)** para operações sem a presença de garantia real (clean), prazo de vencimento máximo de 8 (oito) anos; e
- (f)** a classe investidora deve observar no máximo 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio em CRI e CRA enquadrados nessa situação.

Diante das aprovações acima, o Administrador consolida o Regulamento no Anexo I ao presente Termo de Apuração, sendo o que nos cumpria ao momento, permanecemos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas adicionais que se façam necessárias.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I

REGULAMENTO DO NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF Nº 52.044.477/0001-72

("Fundo")

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO		
Prazo de Duração: Indeterminado	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de junho de cada ano

PRESTADORES DE SERVIÇOS	
Prestadores de Serviços Essenciais	
Gestor	Administrador
NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Ato Declaratório CVM nº 20.315, expedido em 8 de novembro de 2022 CNPJ/MF: 43.758.513/0001-79	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM nº 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88
Outros	
Custódia	
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório: 15.208, expedido em 30/08/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88	

Orientações Gerais e Definições. As referências a "Regulamento", exceto quando expressamente disposto de forma contrária, alcançam os anexos descritivos das classes de investimento do Fundo, conforme aplicável ("Anexo" ou "Anexo Descritivo" e "Classes" ou "Classes de Cotas", respectivamente).

Exceto se disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor.

Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas classes de investimento ("Prestadores de Serviços"), conforme o caso, respondem perante a Comissão de

Valores Mobiliários ("CVM"), os cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, individualmente e sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo e qualquer de suas Classes, conforme o caso, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento, ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou as Classes contratantes, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.

Cada Prestador de Serviços será responsável, de maneira individual, apenas pelas perdas ou danos que resultem de dolo ou má-fé comprovados, dentro de suas respectivas áreas de atuação, não havendo, portanto, qualquer responsabilidade solidária entre os Prestadores de Serviços.

Os Prestadores de Serviços possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas Classes, conforme aplicável, sendo que esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

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 apenas 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.

A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175") e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, nos Anexo e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

DO FUNDO

1. O NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA é um fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), conforme alterações introduzidas pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e a Resolução da CVM nº 175. O Fundo é formado por uma única Classe de Cotas, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, indicada no Anexo da Classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas.

2. Para fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil": qualquer dia exceto: **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(b)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO ("B3").

3. Os documentos do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, poderão ser assinados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio de assinaturas eletrônicas, desde que seja possível a segurança da assinatura por meio de sistemas de certificação, os quais sejam capazes de validar a autoria e a integridade das assinaturas dos signatários.

4. O serviço de Ouvidoria (conforme inciso V, do Artigo 104, da Parte Geral da Resolução CVM 175) está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 9h00 às 18h00, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortex.com.br.

5. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

6. Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes.

6.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as normas de conduta previstas no Artigo 106 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

7. O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo e/ou às suas Classes, conforme o caso, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou nos Anexos Descritivos das Classes de Cotas, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.1. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da Parte Geral da Resolução CVM 175, compete ao Administrador:

- (a) quando não prestar essas atividades para o Fundo e suas Classes, conforme o caso (seja por opção, ou por impossibilidade), contratar, em nome do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados para tanto, os serviços de: **(i)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; e **(ii)** escrituração das cotas;
- (b) contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, auditor independente;
- (c) calcular e divulgar na rede mundial de computadores o valor da cota e do patrimônio líquido das classes e subclasses abertas, em periodicidade compatível com o prazo entre o pedido de resgate e seu pagamento, conforme previsto no Regulamento;
- (d) verificar, após a realização das operações pelo Gestor, em periodicidade compatível com a política de investimento da Classe, a observância da carteira de ativos ao Regulamento, inclusive no que se refere aos requisitos de composição da carteira, devendo informar ao Gestor e à CVM sobre eventual desenquadramento, até o final do dia seguinte à data da verificação;
- (e) contratar os seguintes serviços, em nome do Fundo, quando necessários por conta da Política de Investimento:
 - (i) custódia de ativos financeiros, valores mobiliários e CBIO, seja prestando-o diretamente, hipótese em que deve estar autorizado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de custodiante;
 - (ii) registro de direitos creditórios em entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil; e
 - (iii) guarda da documentação que constitui o lastro dos direitos creditórios, a qual pode se dar por meio físico ou eletrônico;
- (f) providenciar a averbação, no registro competente, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nos registros dos imóveis rurais integrantes da carteira que tais imóveis:
 - (i) não integram o ativo do Administrador ou do Gestor;
 - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador ou do gestor;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador ou Gestor para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador ou do Gestor; e
 - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador ou Gestor, por mais privilegiados que possam ser.
- (g) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os relatórios dos representantes dos cotistas; e

(h) sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações contábeis, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o Administrador, Gestor e consultoria especializada e respectivas partes relacionadas, de um lado; e a classe de cotas, de outro.

7.2. Caso o cotista não comunique o Administrador a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

7.3. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui uma obrigação de o Administrador divulgar fato relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da respectiva Classe de Cotas pelo Administrador.

7.4. O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor.

7.4.1. Para fins do disposto no item acima, o Administrador e o Escriturador devem compartilhar as informações do registro de cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as cotas.

8. O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, por meio da negociação de seus respectivos ativos, observado o disposto nas respectivas políticas de investimento das Classes, se houver, e observado que a responsabilidade pela gestão dos imóveis rurais da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

8.1. O Gestor poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, no âmbito de suas respectivas competências, representando a respectiva Classe, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo e nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.2. O Gestor não está autorizado a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma de retenção de risco.

8.3. Além das obrigações previstas no Artigo 105 da Parte Geral da Resolução CVM 175, compete ao Gestor, conforme aplicável à política de investimento da classe:

- (a) na execução da política de investimentos, sem prejuízo de outras atribuições, zelar para que a composição da carteira de ativos não altere o tratamento tributário da classe ou dos cotistas, conforme previsto na legislação aplicável ao FIAGRO;
- (b) diligenciar para que seja preservada a integridade fundiária e ambiental do imóvel rural, caso aplicável;
- (c) em relação à parcela da carteira composta por participações societárias em companhias fechadas e sociedades limitadas, observar o disposto no art. 26 do Anexo Normativo IV desta Resolução, caso aplicável, inclusive fornecer aos Cotistas, conforme conteúdo e em periodicidade anual, atualizações periódicas dos estudos e análises que permitam o acompanhamento dos investimentos realizados nesses ativos, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento do Classe;
- (d) em relação à parcela da carteira composta por direitos creditórios, caso aplicável, observar o disposto nos arts. 33, incisos II a VI, 34 e 36, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175;
- (e) em relação aos créditos de carbono do agronegócio, caso aplicável, verificar a existência, integridade e titularidade dos ativos no âmbito das diligências para sua aquisição;
- (f) fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;

- (g) informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;
- (h) contratar, em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes de Cotas, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(i)** intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; **(ii)** distribuição de cotas; **(iii)** consultoria de investimentos; **(iv)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; **(v)** formador de mercado; e **(vi)** gestão da carteira de ativos;
- (i) informar, imediatamente, ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venha a ter conhecimento;
- (j) encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes;
- (k) expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da respectiva Classe, contendo a identificação precisa da Classe de Cotas em questão, conforme o caso;
- (l) observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento e por cada respectivo Anexo; e
- (m) exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, conforme o caso, realizando todas as ações necessárias para tal exercício.

8.4. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, a que se refere o item 8.3, (m), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://nexgestao.com.br/>.

8.5. Em acréscimo às contratações previstas no art. 85 da Parte Geral da Resolução CVM 175, o Gestor pode contratar os seguintes serviços, em nome do Fundo, desde que de modo aderente à política de investimento:

- (a) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos, caso aplicável;
- (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de imóveis rurais e a exploração do direito de superfície, assim como para monitorar e acompanhar projetos e a comercialização de imóveis rurais, caso aplicável; e
- (c) agente de cobrança para cobrar e receber direitos creditórios, caso aplicável, e demais ativos vencidos e não pagos.

8.6. Em acréscimo às vedações previstas no art. 101 da Parte Geral da Resolução CVM 175, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (a) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (b) salvo aprovação em Assembleia de cotistas, realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (i) a Classe de Cotas e o Administrador, Gestor ou consultoria especializada;
 - (ii) a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas; e
 - (iii) a Classe de Cotas e o representante dos cotistas;
- (c) aplicar recursos em sociedades nas quais participem o Administrador, o Gestor, consultores, os membros de comitês ou conselhos e Cotistas titulares de cotas representativas de 5% (cinco por cento) do patrimônio da classe investidora, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total, ou quaisquer pessoas que:

- (i) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão dos valores mobiliários a serem subscritos pela classe de cotas; ou
 - (ii) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da sociedade a ser investida, antes do primeiro investimento por parte da classe de cotas investidora; e
- (d) constituir ônus reais sobre os imóveis rurais, exceto para garantir obrigações assumidas pela classe.

8.7. É vedado ao Administrador e ao Gestor, em suas respectivas esferas de atuação, aceitar que as garantias em favor da Classe de cotas sejam formalizadas em nome de terceiros que não a representem, ressalvada a possibilidade de formalização de garantias em favor do Administrador, Gestor ou terceiros que representem a Classe como titular da garantia, que devem diligenciar para segregá-las adequadamente dos seus próprios patrimônios. A vedação de que trata este item é inaplicável no âmbito de emissões de valores mobiliários nas quais a garantia é constituída em prol da comunhão de investidores, que são representados por um agente de garantia.

8.8. Os serviços de consultoria de investimentos, classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, formador de mercado, cogestão da carteira de ativos, consultoria especializada, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de imóveis rurais e a exploração do direito de superfície, e agente de cobrança somente são de contratação obrigatória pelo Gestor caso assim previsto no Anexo Descritivo da Classe ou caso assim seja deliberado pela assembleia de cotistas.

8.9. Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor, contendo, ainda, dispositivo que limite as ordens, perante o custodiante, ao mercado específico de atuação de cada gestor.

8.9.1. As informações do cogestor, caso contratado, estarão descritas no Anexo Descritivo da Classe em questão, incluindo o mercado específico de atuação do cogestor contratado.

9. Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais, regulamentares e autorregulatórias a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a:

- (a) observar as disposições constantes neste Regulamento, nos Anexos e Apêndices, se houver; e
- (b) cumprir as deliberações das assembleias de cotistas.

10. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de suas Classes de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, os §§ 3º e 4º, dos Artigos 83 e 85 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

11. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de Ativos das Classes e distribuição de cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

12. A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no respectivo contrato como interveniente anuente.

13. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à respectiva Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

14. Cabe aos Prestadores de Serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

15. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Parte Geral da Resolução CVM 175, observado o disposto no Artigo 28 do Anexo Descritivo VI, conforme o caso.

16. Eventuais despesas incorridas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, anteriormente ao início de funcionamento do Fundo, serão passíveis de reembolso pelo Fundo e/ou pelas suas Classes, conforme o caso e conforme aplicável, ao Prestador de Serviços que arcou com tais custos.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

17. A divulgação de informações sobre o Fundo e suas Classes de Cotas, conforme o caso, deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas das respectivas Classes, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos documentos previstos no Artigo 47 da Parte Geral da Resolução CVM 175 nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, conforme aplicável.

17.1. As informações referidas acima não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

17.2. O Administrador deve disponibilizar aos cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações:

- (a) informe mensal, conforme modelo disposto no Suplemento O da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir;
- (b) trimestralmente, demonstrativo de composição e diversificação da carteira de ativos, elaborado conforme formulário disponível no referido sistema, em até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - (i) as demonstrações contábeis do Fundo e, se for o caso, suas classes de cotas, acompanhadas dos respectivos relatórios do auditor independente, preparadas de acordo com o previsto nas normas contábeis emitidas por esta comissão aplicáveis às companhias abertas; e
 - (ii) o formulário eletrônico contendo o informe anual, cujo conteúdo reflita o Suplemento Q da Resolução CVM 175;
- (d) anualmente, o relatório dos representantes dos cotistas, tão logo o receba;
- (e) edital de convocação, proposta da administração ou gestão e outros documentos relativos a assembleias ordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas;
- (g) no mesmo dia de sua realização, um sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas; e
- (h) na Classe fechada, reenviar o formulário eletrônico representado no Suplemento Q da Resolução CVM 175, atualizado, na data do início de cada nova distribuição de cotas.

17.3. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe de Cotas:

- (a) edital de convocação, proposta da administração ou gestão e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas;
- (c) em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis rurais adquiridos pela classe de cotas, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- (d) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e

(e) em até 2 (dois) dias de seu recebimento, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no art. 33, caput, inciso IV, do Anexo Normativo VI.

17.4. Em acréscimo aos exemplos previstos no art. 64, § 3º, da Parte Geral da Resolução CVM 175, são exemplos de fatos potencialmente relevantes:

- (a) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da classe;
- (b) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe;
- (c) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe;
- (d) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da classe; e
- (e) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da classe.

17.5. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

18. Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

19. Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo e de suas Classes, serão divulgadas no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, bem como dos cotistas, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

19.1. As informações acima mencionadas podem ser acessadas na página do Administrador, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.vortex.com.br.

20. Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos respectivos cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos Prestadores de Serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

21. O Administrador deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida nesta seção, enviar as informações referidas à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

21.1. Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado fato relevante porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas e/ou dos cotistas, a divulgação referida acima poderá ser dispensada.

21.2. O Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente fato relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas.

22. A utilização de informação que se caracterize como fato relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e pela regulamentação do mercado de capitais.

23. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM 175 ou este Regulamento e seu(s) Anexo(s) exijam "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização", poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

23.1. A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o cotista.

23.2. Nas hipóteses em que se exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

24. As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas tanto pelo Fundo como por cada Classe de Cotas individualmente. Qualquer Classe poderá, portanto, e conforme o caso, arcar isoladamente com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe correspondente. Quando as despesas abaixo forem atribuídas ao Fundo de forma geral, todavia, serão distribuídas proporcionalmente entre as Classes de Cotas, conforme o caso e conforme o valor de seu respectivo patrimônio líquido, e debitadas diretamente delas.

24.1. Nos termos do item 24 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- (d) honorários e despesas do auditor independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores dos Serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (j) despesas com a realização de assembleia de cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização da assembleia de cotistas, nos termos previstos no Anexo;
- (k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (n) despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (p) taxas de administração e gestão;
- (q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

- (r) taxa máxima de distribuição;
- (s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo e/ou da Classe, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;
- (u) contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;
- (v) taxa de performance;
- (w) taxa de custódia de ativos financeiros, valores mobiliários e CBIO, caso aplicável;
- (x) registro de ativos financeiros e valores mobiliários;
- (y) registro de direitos creditórios;
- (z) custódia de direitos creditórios;
- (aa) controle da titularidade dos créditos de carbono do agronegócio, caso aplicável;
- (bb) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento de imóveis rurais;
- (cc) gastos necessários à administração, manutenção, conservação e reparos de imóveis rurais, caso aplicável;
- (dd) gastos com avaliações decorrentes de exigência legal ou normativa; e
- (ee) honorários e despesas relacionadas às atividades de representação dos cotistas.

24.2. Eventuais contingências suportadas pelo Fundo seguirão os mesmos critérios mencionados no item 24 acima para rateio entre as Classes ou atribuição específica a uma delas.

25. Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelo Anexo Descritivo da Classe, conforme o caso, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

26. Caso qualquer cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo cotista solicitante.

DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

27. Tendo em vista que o Fundo emitirá uma única Classe, a qual não contará com subclasses, todos os assuntos de interesse dos cotistas do Fundo serão tomados em uma assembleia geral de cotistas, na qual participarão todos os cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas").

28. Será atribuído a cada cota o direito a 1 (um) voto nas assembleias de cotistas.

29. O cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo e da Classe.

30. Os cotistas que tenham sido chamados a integralizar as cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da assembleia de cotistas não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.

31. As cotas de titularidade do cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em assembleias de cotistas.

32. Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias:

- (a) Tomar, anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
- (b) A substituição de Prestador de Serviços Essenciais;

- (c) A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Artigo 48, § 2º, inciso VII, da Parte Geral da Resolução CVM 175, caso assim disposto no Anexo;
- (d) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;
- (e) A alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (f) O aumento das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;
- (g) A alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe;
- (h) O plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (i) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- (j) A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação, ressalvas as alterações de entre mercados administrados pela B3 ficam expressamente permitidas, independentemente de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas;
- (k) 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;
- (l) Afastamento da vedação de que trata o art. 31, inciso III, do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175; e
- (m) Alteração de qualquer matéria relacionada às taxas de administração, gestão, observado o previsto no inciso III do Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

32.1. Em acréscimo às matérias previstas no art. 50, parágrafo único, incisos I e II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, salvo se aprovada pela unanimidade dos cotistas reunidos em assembleia, aumento ou alteração do cálculo da taxa de performance e da taxa máxima de custódia são eficazes apenas a partir do decurso de, no mínimo, trinta dias, ou, no caso de classe aberta, do prazo para pagamento de resgate estabelecido no Regulamento, o que for maior, e após a disponibilização aos cotistas do resumo previsto no art. 79 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

33. Anualmente, a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto na regulamentação aplicável. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

34. A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes.

35. Compete ao Administrador convocar as assembleias de cotistas.

35.1. As assembleias de cotistas também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelo cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe, da Subclasse, conforme o caso, ou da comunhão de cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.

35.2. O pedido de convocação de assembleia de cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.

35.3. A convocação e a realização da assembleia de cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas convocada deliberar em contrário.

35.4. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer: **(i)** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e **(ii)** com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

35.5. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. O percentual de que trata este item deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

35.6. O pedido de que trata o item 35.5 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 1º do art. 20 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, se for o caso, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

36. A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

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

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) 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
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

36.2. Sempre que a assembleia for convocada para eleger representante dos cotistas, as informações de que trata o item 36.1 incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 22 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175; e
- (b) as informações previstas no item 11.1 do Suplemento Q da Resolução CVM 175.

36.3. Caso Cotistas ou representante dos cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do art. 19, § 2º, do Anexo Normativo VI, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos itens (a) a (c) do item 36.1 acima, no prazo de cinco dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 35.6, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

36.4. A convocação da assembleia de cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da Parte Geral da Resolução CVM 175.

36.5. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia de cotistas.

36.6. Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia de cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

36.7. As informações requeridas no item acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

36.8. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

37. A assembleia de cotistas pode ser realizada de modo:

- (a) exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (b) parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

37.1. No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.

37.2. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da assembleia de cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

38. Somente podem votar na assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia de cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do Artigo 77 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

38.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

38.2. Não se aplica a vedação prevista no item 38.1 acima quando: **(i)** os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo ou na Classe, as pessoas mencionadas nos incisos “(i)” a “(v)” do item 38.1; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo ou da mesma Classe, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

39. Previamente à realização das assembleias de cotistas, o distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes deve observar as exigências previstas no Artigo 38 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

40. O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 dias após a data de realização da assembleia de cotistas.

41. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em correio eletrônico (e-mail) ou em sistema de votação eletrônica do Administrador, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista, ou com base cadastro do cotista na plataforma em que suas cotas estejam admitidas à negociação e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em, no mínimo, nos prazos descritos no item 35.4 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 13, 14 e 37, I e II do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

41.1. Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

42. Este Regulamento, incluindo o Anexo Descritivo, pode ser alterado, independentemente da aprovação em assembleia de cotistas, sempre que tal alteração esteja prevista no rol taxativo do Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

43. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos ativos imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas. Serão eleitos, até 3 (três) representantes de cotistas pela assembleia de cotistas.

43.1. A eleição dos representantes dos cotistas será aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(b) 5% do total de cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

43.2. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, permitida a reeleição.

43.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

44. Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos contidos no Artigo 22 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175.

44.1. Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

45. Compete ao representante dos cotistas desempenhar, exclusivamente, as atividades e atribuições contidas no Artigo 23 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175.

45.1. Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos cotistas.

45.2. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

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

45.4. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do Artigo 23 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

46. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

47. Para fins de caracterização do ilícito de negociação com uso indevido de informação privilegiada, presume-se que representante dos cotistas que se afasta da função dispondo de informação relevante e ainda não divulgada se vale de tal informação caso negocie cotas da classe afetada no período de três meses contados do término de seu afastamento da função.

* * * * *

ANEXO I		
CLASSE UNICA DE COTAS DO NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA		
Público-alvo: Investidores em Geral	Regime da Classe: Fechado	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	Classificação ANBIMA: Até que sejam divulgadas regras de autorregulação específicas aos FIAGRO, a Classe será classificada de acordo com as regras de classificação dos FII, como "Papel - Híbrido - Gestão Ativa - Outros"	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando em 30 de junho

DA CLASSE UNICA	
Cálculo do valor da cota: O valor da cota será calculado pelo resultado da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de cotas, apurado no fechamento de cada dia útil, que deve ser entendido como o horário de funcionamento dos mercados em que as cotas da Classe estejam admitidas à negociação.	Divulgação do valor da cota: As cotas serão divulgadas diariamente.
1. Tendo em vista que o objeto da Classe única tem como objetivo a aplicação de mais de 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo (conforme abaixo definido), as regras do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 serão subsidiariamente aplicáveis ao Fundo, prevalecendo, em caso de conflito, as regras dispostas no Anexo Normativo VI, nos termos do Ofício-Circular nº 3/2025/CVM/SSE. 2. Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas da Classe poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio da bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão ("B3"). Caso as Cotas estejam registradas nos referidos mercados, elas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema de registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM. As Cotas do Fundo poderão ser integralizadas no mercado primário em ambiente administrado pela B3. 2.1. A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades exigidas no Regulamento e neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis. 2.2. Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis. 2.3. A Classe não conta com Subclasses. 3. O Administrador deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus cotistas.	

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

4. Tendo em vista que o Fundo emitirá apenas a Classe Unica, a Assembleia Geral de Cotistas possui competência exclusiva para decidir sobre os assuntos especificados na regulamentação vigente relativos à Classe, observado o disposto na Parte Geral deste Regulamento.

DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E RESGATE DAS COTAS

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

5.1. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

5.2. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

5.3. De acordo com o disposto nos Artigo 2º, da Lei nº 8.668, e inciso II do §7º do Artigo 5º da Parte Geral da Resolução CVM 175, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.4. As cotas da Primeira Emissão (conforme definido abaixo) e das demais emissões serão depositadas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no "PUMA Trading System", por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

5.5. O Escriturador será responsável pela custódia das cotas que não estiverem depositadas na B3.

5.6. Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

6. Nos termos dos Artigos 13 e 20-F, ambos da Lei nº 8.668, o titular de cotas do Fundo:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe;

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

(c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

7. A primeira emissão de cotas da Classe consistiu na emissão de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única, e foi distribuída conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, aplicável ao Fundo à época, nos termos da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 ("Primeira Emissão").

7.1. Nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, foi admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), equivalente a 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Para os fins da regulamentação aplicável, o patrimônio inicial mínimo para início do funcionamento da Classe corresponderá ao Montante Mínimo da Oferta.

7.2. As cotas da Primeira Emissão que não foram efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Primeira Emissão foram canceladas.

7.3. As cotas da Primeira Emissão foram inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta pelo investidor.

8. O Administrador deve informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do Fundo no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

9. As ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas no ato do Gestor que aprovar cada nova emissão ou em ata de Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, e no boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta pelo investidor, ressalvadas as hipóteses em que forem dispensados nos termos da regulamentação em vigor, e serão realizadas de acordo com a Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Resolução CVM 175.

9.1. Ressalvado o disposto na regulamentação da CVM em relação à dispensa de um documento de aceitação da oferta, no ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, ou, se for o caso, assinará documento de aceitação da oferta pelo investidor, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- (a) nome e qualificação do subscritor;
- (b) número de cotas subscritas;
- (c) preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- (d) condições para integralização de cotas;
- (e) condições aplicáveis caso a oferta conte com a possibilidade de distribuição parcial;
- (f) identificação da condição de investidor vinculado à oferta, quando for o caso; e
- (g) termo de ciência e obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, conforme o caso.

9.2. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

9.3. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

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

- (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente as que se referem ao objeto e à política de investimento da Classe, e
- (b) dos riscos inerentes ao investimento na Classe, conforme descritos em documento aplicável, da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e da Taxa de Performance devidas e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo.

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

9.6. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do Fundo, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

9.7. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, 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) o benefício indicado no item (a) acima também não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do Artigo 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 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.

9.7.1. O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados no item 9.7 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

9.8. Não obstante a competência da Assembleia Geral de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimentos do Fundo, o Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia, por meio de ato do Gestor, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Resolução CVM 175, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no subitem (b) do item 9.8.2 abaixo, desde que: (i) limitadas ao montante total máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Emissão de cotas da Classe ("Capital Autorizado"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (iii) prevejam direito de preferência aos cotistas nos termos do item 9.8.2, (b) e (c), abaixo.

9.8.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no item 9.8.2, (a), abaixo.

9.8.2. Sem prejuízo do disposto no item 9.8 acima, por proposta do Administrador ou do Gestor, a Classe poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas;
- (b) aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício do direito de preferência. Os cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de cotas;
- (c) exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral de Cotistas ou no instrumento de deliberação do Gestor, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, conforme o caso, na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador e conforme a legislação aplicável;
- (d) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (e) nas emissões de cotas da Classe com integralização em séries ou via chamadas de capital, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único dos Artigos 13 e 20-F, ambos da Lei nº 8.668, (1) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso (a.1) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (a.2) multa de 10% (dez por cento); e (2)

deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

- (f) verificada a mora do cotista poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o Artigo 13, Parágrafo Único, da Lei nº 8.668, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente se reverterá à Classe;
- (g) se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas ao Fundo até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no Artigo 398 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;
- (h) os custos relacionados à oferta de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das cotas a serem emitidas pelo Fundo, conforme faculta o Artigo 42, Parágrafo Único, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (i) se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com sábado, domingo, dias sem expediente na B3 ou com feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; e
- (j) fica admitida a distribuição parcial nas ofertas públicas de novas emissão do Fundo, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, caso em que deverá ser especificada no ato que aprovar a oferta a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos Artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160.

9.8.3. A integralização em ativos deve ser feita de acordo com Artigo 12 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

9.8.4. No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso (b) do item 9.8.2 acima.

9.9. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, os valores relativos à nova distribuição de cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de cotas, os recursos podem ser investidos pela Classe.

9.10. Não é admitida nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

9.11. A distribuição de cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas na regulação aplicável.

9.12. A distribuição de cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

9.13. Quando do ingresso do cotista na Classe, o agente que tiver realizado a distribuição de cotas deve disponibilizar a versão vigente do Regulamento e deste Anexo.

10. A subscrição de cotas será realizada mediante a assinatura de boletim de subscrição, compromisso de investimento ou outro documento de aceitação da oferta.

10.1. A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste Anexo.

10.2. Ao ingressar na Classe, o cotista deve assinar termo de adesão e ciência de risco.

11. O boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento poderão conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas realizadas pelo

Administrador, conforme orientação do Gestor. Eventuais chamadas de capital devem ser enviadas aos cotistas com, pelo menos, 10 (dez) dias corridos de antecedência.

12. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da integralização das cotas, o cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será emitido pelo Administrador ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas, conforme o caso.

13. O Gestor pode contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

13.1. Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos respectivos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.

13.2. O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de cotistas, de forma que a titularidade das cotas seja inscrita no registro em nome dos investidores, atribuído a cada cotista um código de investidor e sendo informado tal código ao Administrador.

14. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.

14.1. Em até 15 (quinze) dias após o encerramento do prazo de duração da Classe, deverá o Administrador publicar ato formalizando as condições relativas à liquidação da Classe e entrega do patrimônio devido à cada um dos cotistas, bem como a data de encerramento da Classe. Sendo certo que, na hipótese de liquidação da Classe, a data para cotização do resgate total da Classe será a cota divulgada na data de encerramento da Classe.

15. O resgate final das cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível - TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo.

16. A Classe poderá distribuir aos seus Cotistas, independentemente da realização de assembleia de cotistas, 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.

16.1. As distribuições serão feitas sob a forma de: (i) distribuição de rendimentos; (ii) amortização de cotas, sempre proporcionalmente ao número de cotas integralizadas por cada cotista; (iii) resgate de cotas quando da liquidação da Classe; e (iv) se for o caso, pagamento de taxa de performance destinada ao Gestor.

16.2. As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da Classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da Classe.

16.3. Salvo na hipótese prevista neste item 16, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe deverão ser deliberadas em sede de assembleia de cotistas.

17. 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 Ativos Financeiros (conforme definido abaixo), e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência.

17.1. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) dos rendimentos apurados, nos termos da legislação e a regulamentação aplicáveis.

18. A Classe reterá o pagamento de distribuições relativos aos cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

19. Os valores a serem pagos aos cotistas nos eventos descritos acima considerarão os rendimentos auferidos no período/operação, observando a proporcionalidade entre principal e rendimentos auferidos por cautela de investimento de cada investidor.

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

20. Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos acima, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil, sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito do Administrador ou da instituição escrituradora de cotas, conforme aplicável.

DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

21. O objeto da Classe é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante dos seguintes ativos financeiros de origem do agronegócio, conforme permitido pelo Artigo 20-A da Lei nº 8.668/93 e pelo Artigo 14 do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, que deverão representar mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe: Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"); Letra de Crédito do Agronegócio ("LCA"); e Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuem lastro ligado a cadeia produtivas do agronegócio ("CRI", e, em conjunto com CRA e LCA, os "Ativos-Alvo").

21.1. Os CRA e os CRI deverão obedecer às seguintes condições, que deverão ser observadas pelo Gestor previamente à aquisição: **(a)** ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, **(b)** contar com regime fiduciário, **(c)** ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou de oferta cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

21.2. Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a Classe deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

21.3. Observados os requisitos dispostos neste Regulamento e na regulamentação aplicável ao Fundo, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores específicos do agronegócio à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos-Alvo, quando se tratar de Ativos-Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 5º do Artigo 40 da Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, aplicável à Classe nos termos do Artigo 2º do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular nº 3/2025/CVM/SSE.

22. Os recursos da Classe serão aplicados pelo Gestor, segundo a política de investimentos definida neste Anexo, visando realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: **(i)** auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e **(ii)** auferir resultados com qualquer ativo que conste no item 23 deste Anexo ("Política de Investimentos").

23. O patrimônio da Classe que não estiver investido nos Ativos-Alvo poderá, conforme permitido pelo Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, ser investido nos seguintes ativos ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente, os "Ativos"):

- (a) quaisquer direitos reais sobre imóveis rurais;
- (b) participações em sociedades que explorem atividades integrantes das cadeias produtivas do agronegócio;
- (c) ativos financeiros, títulos de crédito e valores mobiliários emitidos por pessoas naturais e jurídicas que integrem as cadeias produtivas do agronegócio;

- (d) direitos creditórios do agronegócio e direitos creditórios imobiliários relativos a imóveis rurais;
- (e) outros títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios do agronegócio e outros títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios relativos a imóveis rurais, que não sejam Ativos-Alvo;
- (f) certificados de recebíveis e outros títulos de securitização emitidos com lastro em ativos financeiros emitidos por pessoas naturais ou jurídicas que integrem as cadeias produtivas do agronegócio, que não sejam Ativos-Alvo; e
- (g) cotas de classes que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido nos ativos referidos nos incisos (a) a (f) acima, o que inclui cotas de outros FIAGRO, mas não se limita a essa categoria de fundos.

23.1. As classes de cotas investidas pelos FIAGRO, nos termos do item 23, (g), devem possuir políticas de investimento destinadas à aplicação de recursos nas cadeias produtivas do agronegócio, ainda que a carteira da classe investida não seja integralmente composta por ativos listados nos itens (a) a (f) do item do 23.

23.2. Os direitos creditórios do agronegócio e direitos creditórios imobiliários relativos a imóveis rurais deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

- (a) sejam denominados em moeda corrente nacional; e
- (b) sejam direitos creditórios performados.

23.3. Os Ativos-Alvo deverão representar, em conjunto, mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, enquanto os Outros Ativos poderão representar, em conjunto, até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.

23.4. Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes limites de concentração:

ATIVO	LIMITE DE CONCENTRAÇÃO POR EMISSOR/DEVEDOR (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)	LIMITE DE CONCENTRAÇÃO POR MODALIDADE DE ATIVO (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)
CRA/CRI	10%	Até 100%
LCA/LCI	20%	Até 100%
quaisquer direitos reais sobre imóveis rurais	N/A	Até 50%
participações em sociedades que explorem atividades integrantes das cadeias produtivas do agronegócio	10%	Até 50%
ativos financeiros, títulos de crédito e valores mobiliários emitidos por pessoas naturais e jurídicas que integrem as cadeias produtivas do agronegócio;	10%	Até 50%
direitos creditórios do agronegócio e direitos creditórios imobiliários relativos a imóveis rurais;	10%	Até 50%
outros títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios do agronegócio e	10%	Até 50%

outros títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios relativos a imóveis rurais, que não sejam Ativos-Alvo;		
certificados de recebíveis e outros títulos de securitização emitidos com lastro em ativos financeiros emitidos por pessoas naturais ou jurídicas que integrem as cadeias produtivas do agronegócio, que não sejam Ativos-Alvo; e	10%	Até 50%

23.5. Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos neste Regulamento:

- (a) considera-se emissor a pessoa natural ou jurídica, a classe de cotas e o patrimônio separado na forma da lei, assim como seus congêneres estrangeiros, obrigados ou coobrigados pela liquidação do Ativo; e
- (b) consideram-se como de um mesmo emissor os ativos financeiros emitidos por integrantes de um mesmo grupo econômico, com exceção das emissões de títulos de securitização que contem com segregação patrimonial.

23.6. A Classe tem o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de encerramento de cada distribuição, para atingir os limites de concentração estabelecidos neste Anexo Descritivo, observado o disposto no item 17 deste Anexo. Caso referidos limites não sejam atingidos dentro do prazo previsto neste item, o referido prazo deverá ser prorrogado por igual período. Caso os limites não sejam atingidos ao fim do período adicional, o Administrador, consoante orientação do Gestor, deverá (i) convocar Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a concessão de nova prorrogação; ou (ii) restituir a parcela não alocado aos Cotistas, mediante amortização extraordinária das Cotas.

23.7. O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.

23.8. Observadas as hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação aplicável e mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, a Classe poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor, incluindo classes de cotas de fundo de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor; certificados de recebíveis que tenham sido originados, emitidos, distribuídos, estruturados pelo Gestor, o Administrador, ou que possuam como agente fiduciário o Gestor, o Administrador ou partes relacionadas ao Gestor e ao Administrador; bem como em investimentos nos quais participem e/ou sejam proprietários, conforme o caso, outros veículos geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador.

- 24. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, a Classe poderá deter imóveis rurais, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis rurais (em qualquer localidade dentro do território nacional), sendo responsabilidade do Administrador, conforme orientações do Gestor, a gestão ativa dos imóveis rurais, nas hipóteses de (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos-Alvo de titularidade do Fundo e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos-Alvo de titularidade do Fundo.
- 25. Nos casos previstos no item 24 acima, os imóveis deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis rurais será preparado de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

26. As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento serão aplicados em moeda corrente nacional ou nos seguintes ativos:

- (a) exclusivamente para fins de liquidez para o cumprimento de obrigações, 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 disposto no item 23.8 ("Ativos Financeiros"); e
- (b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

27. Os resgates de recursos da aplicação dos Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: **(i)** pagamento da remuneração de prestadores de serviços da Classe; **(ii)** pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com manutenção, aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio da Classe; **(iii)** investimentos em novos Ativos; e **(iv)** outras necessidades de caixa da Classe, inclusive o pagamento de distribuição de rendimentos.

27.1. O objeto e a Política de Investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

28. O Gestor poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (a) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços da Classe;
- (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio da Classe, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas da Classe;
- (c) alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
- (d) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a Classe.

29. Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador e do Gestor previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo, são seus deveres, conforme o caso:

- (a) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (b) no caso do Administrador, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis que tais ativos imobiliários: **(i)** não integram o ativo do Administrador; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e
- (c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas.

30. O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta política de investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

30.1. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

30.2. O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

31. Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os imóveis integrantes da carteira da Classe de Cotas devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

32. O Gestor poderá analisar oportunidades de investimento que sejam de interesse tanto para a Classe quanto para outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nesses casos, será responsabilidade do Gestor determinar a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento para cada interessado, preservando sua discricionariedade. Para isso, o Gestor poderá considerar, entre outros aspectos: (i) a política de investimento aplicável à Classe e às demais classes ou fundos sob sua gestão; (ii) a composição das carteiras respectivas; (iii) a liquidez da Classe, das demais classes e outros fundos no momento do investimento; (iv) os impactos do investimento no perfil de risco da Classe, das demais classes e fundos de investimento; e (v) a relação risco-retorno da oportunidade.

32.1. O Gestor poderá, ainda, recomendar que determinadas oportunidades de investimento analisadas sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso entenda que o investimento, integral ou parcial, não seja adequado ao interesse da Classe, considerando, por exemplo, a necessidade de diversificação da carteira e os fatores mencionados anteriormente.

DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

33. O objetivo e a Política de Investimentos da Classe não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe.

33.1. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira na Classe em decorrência dos encargos na Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Ativos que compõem a carteira na Classe.

33.2. As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

33.3. O Administrador e o Gestor não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade da Classe, depreciação dos Ativos integrantes da carteira da Classe, por eventuais prejuízos em caso de liquidação da Classe ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administrador e o Gestor responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

33.4. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento Q da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

33.5. Não obstante a descrição dos fatores de risco no Informe Anual, os principais riscos aos quais os cotistas estão sujeitos são:

(a) **Riscos variados associados aos Ativos** - Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho da Classe e do investimento realizado pelos cotistas. A Classe 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 da Classe. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(b) **Risco de liquidez** - Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIAGRO constituídos na forma de

condomínios fechados não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

- (c) **Risco de Crédito** - Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses Ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- (d) **Riscos relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos** - Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pelo Gestor, de ativos que estejam de acordo com a política de investimentos da Classe. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das cotas, não sendo devida pela Classe, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- (e) **Risco de potencial conflito de interesses** - O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que sem a concordância da totalidade dos Cotistas. 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 à Classe e aos Cotistas.

34. Outros riscos: A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos além dos mencionados acima advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, do Gestor e dos demais Prestadores de Serviços da Classe, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à Classe e/ou aos cotistas.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

35. A Classe será liquidada por deliberação da assembleia de cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo.

35.1. Na hipótese prevista no item 35 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe.

35.2. A assembleia de cotistas a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Parte Geral da Resolução CVM 175.

35.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

35.4. O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia de cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia de cotistas que aprovou o plano.

35.5. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

35.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

36. No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve observar o Artigo 127 da Parte Geral Resolução CVM 175.

36.1. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM 175, especialmente as contidas em seu Artigo 128 da Parte Geral.

37. São eventos de liquidação antecipada da Classe, independentemente de deliberação em assembleia de cotistas:

- (a) caso, após 90 (noventa) dias do início de atividades, a Classe mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos e não seja incorporada a outra classe de cotas pelo Administrador;
- (b) descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo previsto na norma da respectiva ocorrência, a assembleia de cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da Classe; e
- (c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais Ativos da carteira da Classe.

38. Os seguintes eventos obrigam o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

- (a) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe do Fundo
- (b) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (c) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe; e
- (d) 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.

39. Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

40. Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate final, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate final ou amortização total de cotas.

DAS TAXAS

41. O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,16% a.a. (dezesseis centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculado sobre (a) o valor de mercado das cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das cotas em circulação multiplicado pela quantidade de cotas), caso as cotas integrem índice de mercado, ou (b) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, caso as cotas não integrem índice de mercado, ou o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) nos oito primeiros meses contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo e, após, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior ("Taxa de Administração").

41.1. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

42. O Gestor receberá, a título de remuneração pelos serviços de gestão, o equivalente a 1% a.a. (um por cento ao ano), sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Gestão").

43. O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados.

44. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 42 acima, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), correspondente a 10% (dez por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<https://www.b3.com.br>) ("Taxa DI") no período, apurado no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração da Performance"), a qual será calculada e provisionada por Dia Útil sobre os certificados dos cotistas e paga no 5º (quinto) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Pagamento da Performance"), a ser calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times [(Resultados) - (CDI)]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data da Apuração de Performance;

CDI: Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de;

Resultados: $Resultados = \{[(Valor \text{ da Cota}) + (Rendimentos)] / (VC \text{ Base})\} - 1$

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota Contábil de fechamento do último dia útil da Data de Apuração de Performance;

Rendimentos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão;

VC Base: Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

44.1. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a data de apuração da Taxa de Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

44.2. Caso, no período de apuração da Taxa de Performance, tenha ocorrido uma nova emissão de cotas, para essas cotas, será considerado o valor da emissão de tais cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas cotas como Rendimentos.

44.3. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito acima, limitado ao exercício social da Classe, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

45. Pelos serviços de custódia, a Classe pagará diretamente ao Custodiante 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe e calculado considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.

46. Os demais prestadores de serviço da Classe, incluindo, mas não se limitando, ao avaliador, receberão, pela prestação dos serviços à Classe, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com a Classe, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo da Classe e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou Taxa de Performance.

47. Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

48. Não será cobrada taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição. A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.



nex GESTÃO
DE RECURSOS

ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	52.044.477/0001-72
Data de Funcionamento:	14/11/2023	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRNEXGCTF002	Quantidade de cotas emitidas:	186.585,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar- Pinheiros- São Paulo- SP- 5425020	Telefones:	11 3030-7177
Site:	www.vortex.com.br	E-mail:	fundos@vortex.com.br
Competência:	06/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA	43.758.513/0001-79	Avenida Deputado Jamel Cecílio, Nº 2929, 25º Andar, Sala 2501 A, Edifício Brookfield Towers, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.810-100	(62) 3998-3758
1.2	Custodiante: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA	19.280.834/0001-26	Av. Brig. Faria Lima, 3144 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 01451-001	(11) 3568-2868
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES	65.913.436/0001-17	Avenida Brig Faria Lima, 3064, Andar 12, JARDIM PAULISTANO, SAO PAULO - SP, 01451-000	(11) 3509-6600
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRA02300FFL	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	270.792,58	Caixa
	CRA0230060P	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	898.189,67	Caixa
	CRA022008YH	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	421.243,30	Caixa
	CRA02300N5D	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	890.458,10	Caixa
	CRA02300EI9	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	1.095.048,52	Caixa
	CRA02300D49	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	771.724,76	Caixa
	CRA022008YG	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	560.890,13	Caixa
	CRA022008YH	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	212.878,31	Caixa
	CRA023001JL	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	512.869,04	Caixa
	CRA023001JL	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	512.869,04	Caixa
	CRA022008YG	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	560.890,13	Caixa
	CRA022008YH	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	278.321,47	Caixa

	CRA02300VST	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	997.247,74	Caixa
	CRA02300R5T	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	941.536,58	Caixa
	CRA02300VY3	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	1.148.273,18	Caixa
	CRA024001UP	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	606.895,04	Caixa
	CRA022008YH	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	117.346,35	Caixa
	CRA022008YH	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	224.161,62	Caixa
	CRA023001JL	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	396.960,64	Caixa
	CRA02300D49	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	405.263,28	Caixa
	CRA02300UV7	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	1.121.000,00	Caixa
	CRA022008CB	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	991.940,20	Caixa
	CRA024003UZ	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	444.589,98	Caixa
	CRA02300R5T	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	353.314,95	Caixa
	CRA022008CB	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	500.929,80	Caixa
	CRA024003UX	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	304.995,50	Caixa
	CRA02300R5T	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	238.726,31	Caixa
	CRA02200816	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	574.629,82	Caixa
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O programa de investimentos do Fundo para os períodos subsequentes será implementado em alinhamento com a política de investimentos, conforme previsto no regulamento			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O Fundo encerrou o exercício com um 95,74% do Patrimônio Líquido Alocado, com um portfólio composto por 29 ativos alvo. No que se refere aos indexadores da carteira de ativos do fundo, tivemos uma alocação majoritária em ativos indexados ao CDI (95,63%), seguidos por IPCA (2,59%) e Prefixado (1,78%). Em relação a rentabilidade, os ativos investidos proporcionaram uma distribuição referente ao período de dez/23 a jun/24 de R\$ 5,57 por cota.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	A economia brasileira mostrou aquecimento, as expectativas de inflação deterioraram, evidenciando a necessidade de uma política monetária contracionista. Em resposta a esse cenário, durante o exercício findo em jun/24, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu pausar os cortes na taxa Selic, mantendo-a em 10,50% ao ano.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Conforme demonstrado, a carteira possui uma grande concentração em ativos indexados ao CDI. No cenário projetado de aumento de juros, a rentabilidade dos ativos pós-fixados aumentaria. Além disso, o fundo adota uma estratégia de diversificação dos ativos em diferentes culturas e geografias, o que é demonstrado na composição da carteira. Espera-se que essa diversificação aumente nos próximos meses, visando uma diminuição da exposição ao risco setorial.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Não possui informação apresentada.			
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação			
	Não se aplica			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020 www.vortx.com.br			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	Endereço físico: Rua Gilberto Sabino, nº215, 4º Andar, Pinheiros, SP e endereço eletrônico: fundos@vortx.com.br e www.vortx.com.br			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.			
	17.2. Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias. 17.2.1. A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. 17.5. Todas as decisões em assembleia geral 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 Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral (“Maioria Simples”). 17.6. Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.			

10.3

Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

17.9. As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em correio eletrônico (e-mail) ou em sistema de votação eletrônica do ADMINISTRADOR, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista, ou com base cadastro do cotista na plataforma em que suas cotas estejam admitidas à negociação e encaminhado ao ADMINISTRADOR, cuja resposta deverá ser enviada em, no mínimo, 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

11.

Remuneração do Administrador

11.1

Política de remuneração definida em regulamento:

O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,16% a.a. (dezesseis centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculado sobre (a) o valor de mercado das Cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das Cotas em circulação multiplicado pela quantidade de Cotas), caso as Cotas integrem índice de mercado, ou (b) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem índice de mercado, ou o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) nos oito primeiros meses contados da data da primeira integralização de cotas do FUNDO e, após, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior (“Taxa de Administração”).

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
NaN	NaN	NaN

12.

Governança

12.1

Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2

Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Eric Hayashida	Idade:	45
Profissão:	Engenheiro de Produção	CPF:	28350882883
E-mail:	eha@vortx.com.br	Formação acadêmica:	Superior completo
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	27/04/2022

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
VÓRTX DTVM	01/2022 a atual	Diretor de administração fiduciária, distribuição e suitability	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A	11/2020 a 01/2022	Relationship Manager	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
ITAÚ UNIBANCO S.A	07/2013 a 10/2020	Fund Operations Manager	Serviços Financeiros

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

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

13.

Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	331,00	138.456,00	74,21%	72,16%	2,04%
Acima de 5% até 10%	4,00	48.129,00	25,79%	17,76%	8,04%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14.

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

Não possui informação apresentada.

15.

Política de divulgação de informações

15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortex.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	Depois de as cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados os prazos e condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA BALCÃO ("B3"), devendo o ADMINISTRADOR tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas neste mercado.
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	16.1.3. O GESTOR adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do FUNDO, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política encontra-se disponível para consulta em seu website, no endereço: https://nexgestao.com.br/ . Para tanto, o ADMINISTRADOR dá, desde que requisitado pelo GESTOR, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do FUNDO, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Não se aplica.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Não se aplica.

Anexos
5.Riscos

Nota

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



nex GESTÃO
DE RECURSOS

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

NEX GESTÃO

Estudo de Viabilidade

3ª Emissão – NEXG11

Estudo de Viabilidade



Resumo da Emissão

Preço Subscrição (R\$/Cota)¹:

R\$ 105,55

Montante da oferta²:

R\$ 105.210.000,00

Ambiente de Negociação:

B3

Carteira:

Diversificado com 54 ativos de segmentos diferentes da cadeia produtiva do agronegócio

Duration:

2,4 anos

Isenção:

Os rendimentos deste fundo são isentos de Imposto de Renda para investidor pessoa física, desde que cumpridos os requisitos na legislação vigente

Cronograma Indicativo

Divulgação do Aviso ao Mercado **21/08/2025**

Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento **16/09/2025**

Divulgação do Anúncio de Início **06/10/2025**

Início do Período de Exercício do Direito de Preferência **04/11/2025**

Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência **18/11/2025**

Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Invest. **20/11/2025**

Data de Liquidação da Oferta **28/11/2025**

¹ Valor do preço de subscrição considerando os custos da oferta

² Montante da oferta considerando os custos da oferta

Estratégia do Gestor

O estudo de viabilidade econômico-financeira tem como objetivo analisar o cenário macroeconômico, aprofundando o exame das cadeias produtivas do agronegócio e assim, identificar as oportunidades de investimento em crédito. Por fim, visa atestar a viabilidade econômica, técnica e comercial do Fundo.

O veículo desenvolvido para a viabilização da conexão entre poupadores e tomadores de operações de crédito é o NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO - RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"), gerido pela Nex Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor" ou "Nex Gestão").

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento constante do Regulamento, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem do agronegócio, estabelecido pelo Artigo 20-A da Lei nº 8.668/93 e pelo Artigo 14 do Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, que deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), Letra de Crédito do Agronegócio ("LCA"), e Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuem lastro vinculado a cadeia produtiva do agronegócio ("CRI"), em conjunto denominados "Ativos-Alvo". Com uma gestão criteriosa e diligente, e um portfólio diversificado de ativos de crédito privado, com foco "multi-setor", "multi-região" e "multi-etapa" da cadeia produtiva, o Gestor conduz a gestão do Fundo de forma a aproximar o mercado de capitais do campo, gerando eficiência para o setor e valor para seus cotistas. Os recursos do Fundo serão aplicados com base em recomendações do Gestor, visando realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no item 23 do Regulamento ("Política de Investimentos").

*** QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA OU PREVISTA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Estratégia do Gestor

Este estudo tem como base dados econômicos e financeiros devidamente analisados pelo Gestor, para avaliar o ambiente de alocação dos recursos captados no âmbito da 3ª Emissão, e, assim, direcioná-los, conforme a Política de Investimentos, para alcançar os fluxos almejados de remuneração aos cotistas e integrar o caixa do Fundo.

NO ENTANTO, O GESTOR ADVERTE QUE AS PROJEÇÕES E EXPECTATIVAS NÃO GARANTEM, DE FORMA NENHUMA, A RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO E VALORES DE REMUNERAÇÃO AOS COTISTAS.

Adicionalmente, o Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar o desempenho dos negócios apresentados.

Por fim, o Fundo pretende adquirir Ativos com lastros provenientes da cadeia produtiva do agronegócio, cujo valor aproximado é de R\$ 105.210.000,00 (cento e cinco milhões, duzentos e dez mil reais).

Gestora

A Nex Gestão de Recursos é uma gestora independente, especializada em oferecer soluções para os desafios financeiros, através da gestão diversificada e equilibrada da carteira, que é composta por ativos da cadeia produtiva do agronegócio. Sediada em Goiânia, a Capital está estrategicamente localizada no polo da região centro-oeste e do agronegócio brasileiro. Goiás é um dos principais Estados produtor de soja, milho e sorgo do país, e tem um impacto significativo nas exportações agrícolas nacionais. Sua filosofia de gestão prioriza a governança e diligência, para alcançar retornos de forma sólida e consistente aos investidores.

A Gestora possui uma equipe de profissionais que tem vínculos e familiaridade com os desafios da cadeia produtiva do agronegócio. Esses fatores aliados a uma equipe disciplinada e criteriosa, permitem que a Nex Gestão ofereça uma gestão eficiente, assegurando a capacidade de análise, decisão e monitoramento dos investimentos no agronegócio.

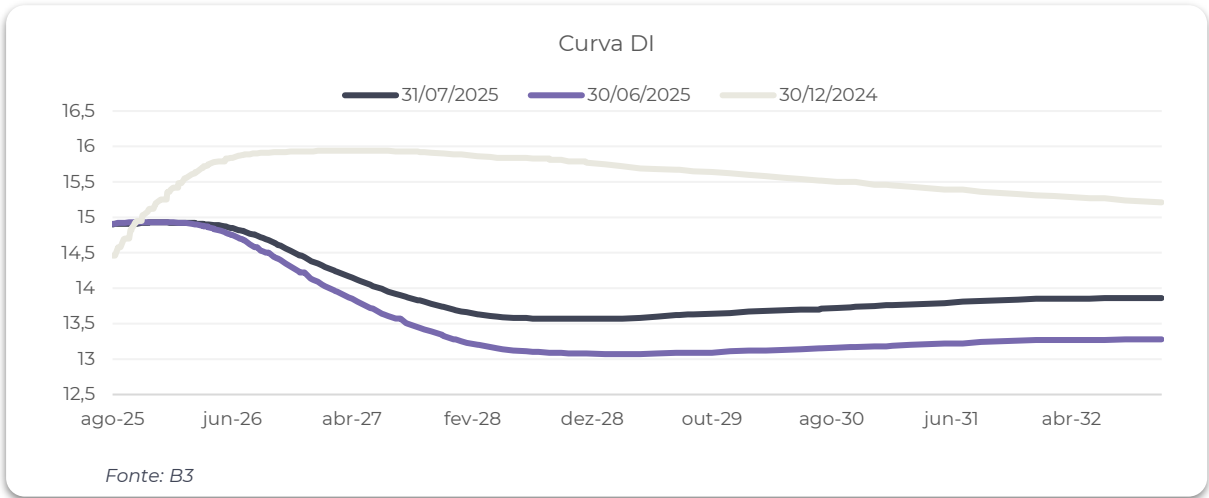
O Gestor oferece soluções de investimento alinhadas com as especificidades do setor, o que permite maior possibilidade de proporcionar aos investidores uma busca pela combinação de rendimentos e ganhos de capital consistentes.

A Nex Gestão de Recursos é uma opção confiável para os investidores que buscam aproveitar a força e o dinamismo do agronegócio brasileiro, além de diversificar suas carteiras de investimentos e obter retornos que podem ser consistentes na cadeia produtiva do agronegócio.

Cenário Macroeconômico

O Brasil inicia o segundo semestre de 2025 com projeções de crescimento do PIB entre 2,0% e 2,5% para o ano, segundo estimativas de mercado. O desempenho é sustentado principalmente pela expansão do PIB agropecuário e pela resiliência do consumo doméstico. No primeiro trimestre de 2025, o PIB registrou alta de 1,4% em relação ao trimestre anterior, impulsionado por uma safra recorde de grãos que contribuiu para o avanço da produção agrícola. A inflação mantém trajetória de desaceleração, com previsão para o IPCA de 2025 em torno de 5,1%. A taxa Selic foi mantida em 15,00% pelo Banco Central, caracterizando política monetária restritiva, diante do cenário externo e de uma inflação ainda acima da meta. No mercado cambial, o dólar apresentou tendência de desvalorização frente ao real e o diferencial de juros entre os EUA e o Brasil deve continuar favorecendo a moeda brasileira.

Nesse cenário o crédito privado tem se mostrado atrativo para os investidores, mesmo com juros mais altos. O volume de captação no crédito privado foi expressivo em 2024: R\$ 633,6 bilhões, com debêntures liderando (R\$ 381,4 bilhões), e destaque para a elevada participação de investidores pessoa física no mercado de títulos isentos (R\$ 49,4 bilhões subscritos em 2024).

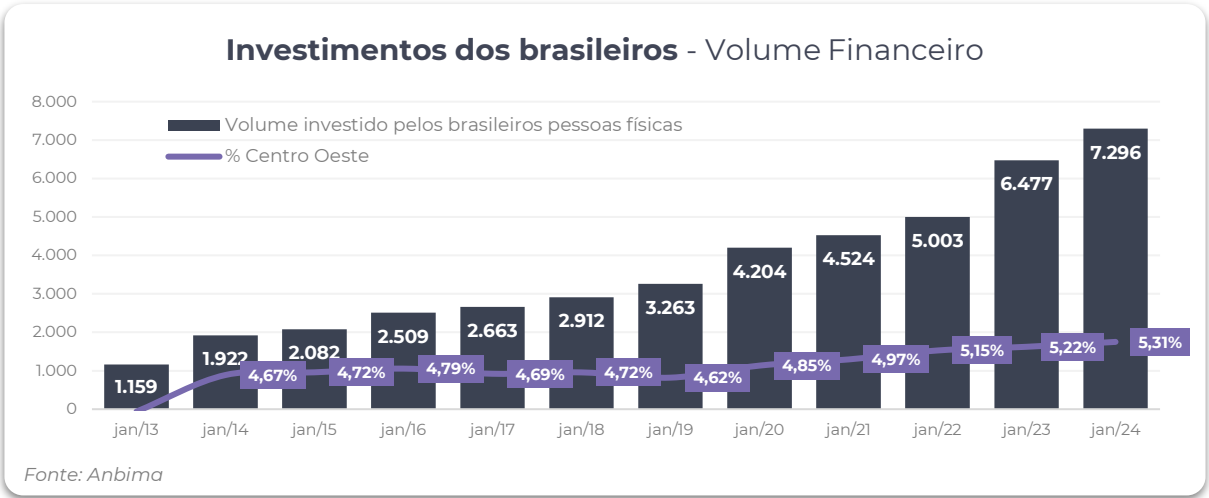


*** QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA OU PREVISTA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Mercado de Capitais Brasileiro

Em 2024, os brasileiros ampliaram significativamente sua participação no mercado de investimentos. O volume total aplicado por pessoas físicas atingiu R\$ 7,3 trilhões, alta de 12,6% em relação ao ano anterior.

No Centro-Oeste, região estratégica para o agronegócio brasileiro, o avanço foi ainda mais notável, com um crescimento de 14,7% totalizando R\$ 387,6 bilhões, representando 5,31% do volume investido por pessoas físicas no Brasil. Esse desempenho reforça a importância da região como polo de oportunidades.

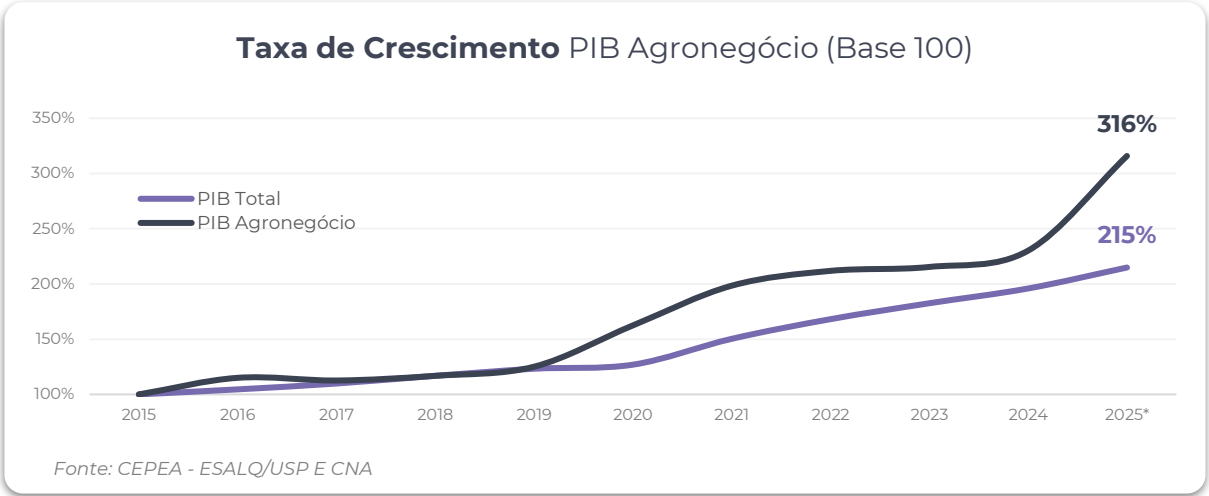


Fonte: Nex Gestão, com base nos dados da Anbima

Agronegócio

O agronegócio é um dos pilares da economia brasileira, desempenhando papel essencial na composição do Produto Interno Bruto (PIB) e no equilíbrio das contas nacionais. Abrangendo desde a produção primária até a industrialização e a distribuição de insumos e alimentos, o setor movimenta cadeias produtivas amplas e diversificadas, gerando emprego, renda e tributos em todas as regiões do país.

O crescimento do PIB do agronegócio tem se mantido em trajetória ascendente, destacando-se de forma proporcional em relação ao PIB total brasileiro, evidenciando sua força e relevância para a economia nacional.



Sua participação no PIB tem se mantido expressiva ao longo dos anos, desempenhando papel determinante para o crescimento econômico, especialmente em períodos de retração de outros setores. Considerando anos marcados por crises políticas, econômicas e sociais, observa-se que, ao final de cada período, o agronegócio apresentou uma sustentação significativa frente ao setor industrial, evidenciando sua relevância e solidez, inclusive em momentos de adversidade.

Fonte: Nex Gestão, com base no dados do CEPEA e CNA

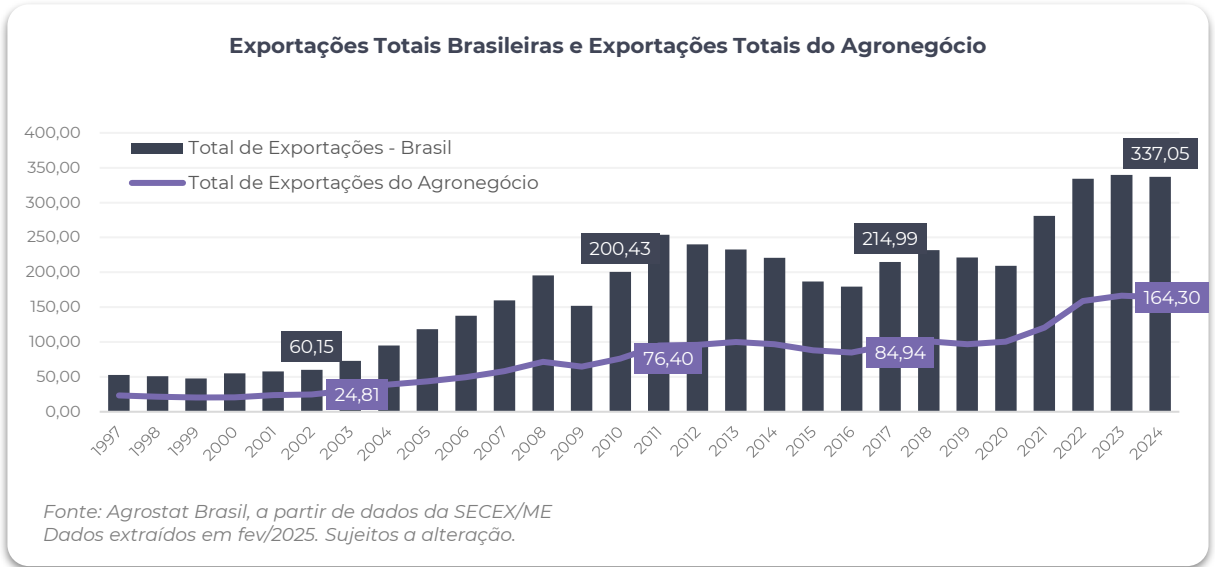
Agronegócio

Durante a pandemia, com pico em 2020, ficou ainda mais claro o comportamento anticíclico do setor: enquanto a indústria enfrentava restrições produtivas, o agronegócio manteve-se resiliente, tornando-se um dos principais sustentadores do PIB no período.

PIB - Taxa acumulada quadrimestral 4T (%)			
Setores e subsetores	2008	2015	2020
Indústria - total	4,10%	-5,80%	-3,00%
Agropecuária - total	5,80%	3,30%	4,20%

Fonte: Sidra IBGE – Contas Nacionais Trimestrais

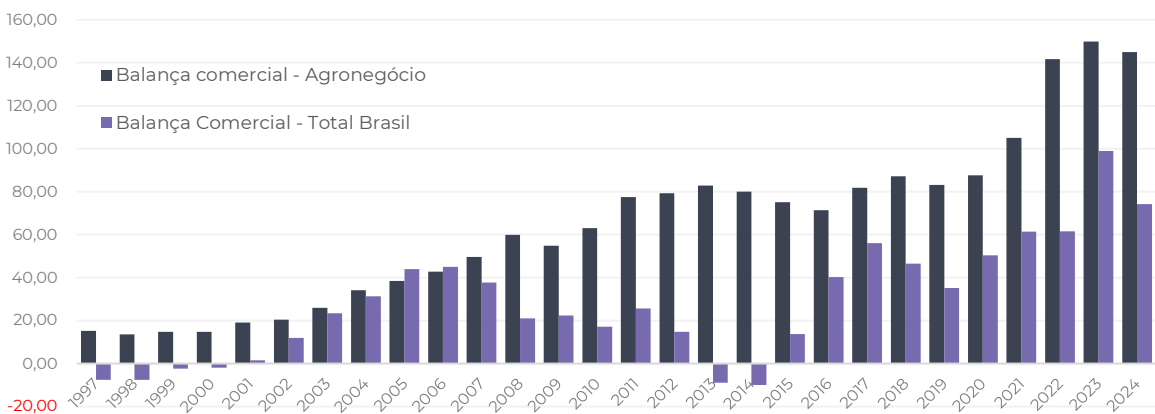
Além disso, a competitividade internacional do agronegócio brasileiro tem papel fundamental para o saldo da balança comercial. Os dados analisados demonstram a contribuição consistente do setor para as exportações totais do país. Entre 1997 e 2024, o agronegócio registrou participação média de 42% nas exportações nacionais, evidenciando sua relevância tanto para o equilíbrio da balança comercial quanto para a internacionalização dos produtos brasileiros.



Agronegócio

Uma das pautas mais relevantes ao analisar o contexto de exportações e balança comercial é o número e a concentração de parceiros comerciais do Brasil. Em 2024, cerca de 50% das exportações brasileiras tiveram como destino países asiáticos, com a China consolidando-se como o principal parceiro comercial.

Saldo da Balança Comercial Brasil vs Agro (US\$ bilhões)



Fonte: Agrostat Brasil, a partir de dados da SECEX/ME
Dados extraídos em fev/2025. Sujeitos a alteração.

Entretanto, recentemente, observa-se uma nova movimentação no comércio mundial, influenciada pelo contexto macroeconômico. Em nota conjunta divulgada em maio de 2025, o Ministério da Agricultura e Pecuária e o Ministério das Relações Exteriores anunciaram que o Brasil passou a explorar novos mercados, firmando relações comerciais com seis novos parceiros: Bahamas, Camarões, Coreia do Sul, Costa Rica, Japão e Peru.

Esse movimento indica uma estratégia de pulverização dos destinos de exportação, demonstrando que o comércio internacional antecipa e busca uma possível redistribuição da oferta.

Fonte: Nex Gestão, com base no
dados do Agrostat

Agronegócio

Além disso, considerando o contexto de oferta e demanda, e tendo em vista que as exportações do agronegócio representam um dos pilares do PIB brasileiro, as projeções indicam um crescimento de 19% na produção entre as safras 2025/26 e 2033/34, frente a um aumento estimado de 13% na área produtiva. Esse cenário sugere ganhos de eficiência, impulsionados por potenciais avanços tecnológicos e melhorias nos processos produtivos.

Exportações – Agropecuária 2024 (%)



Fonte: Comex Stat - Estatística do Comércio Exterior

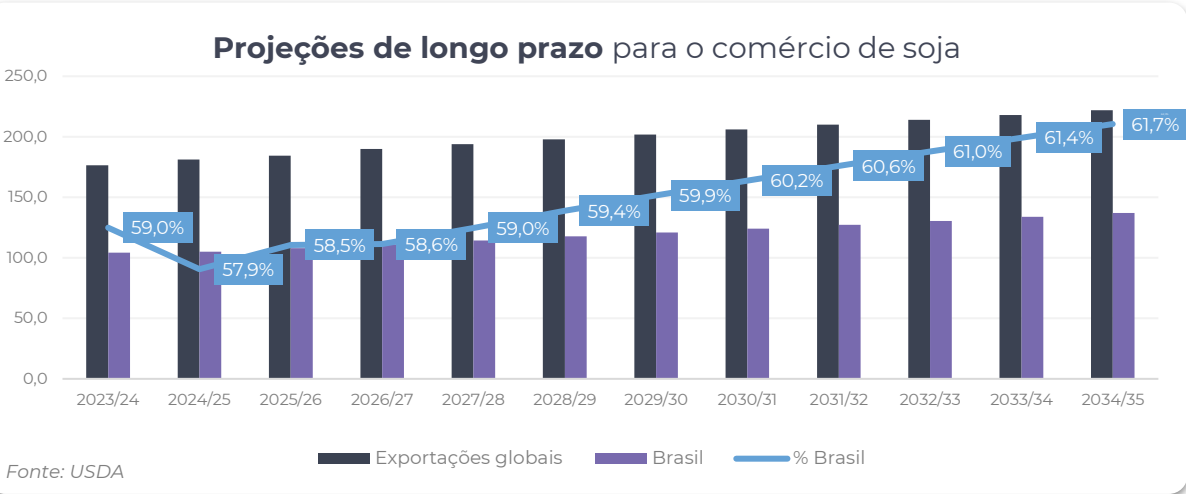
Ano	Produção (mil t)	Área (mil ha)	Razão (Produção por Área)
2025/26	317.157	81.595	3,89
2026/27	329.883	82.946	3,98
2027/28	334.046	84.214	3,97
2028/29	343.075	85.555	4,01
2029/30	349.395	86.870	4,02
2030/31	357.253	88.207	4,05
2031/32	364.253	89.535	4,07
2032/33	371.739	90.871	4,09
2033/34	378.953	92.203	4,11

Fonte: Elaboração da CGPOP/DAEP/SPA/MAPA, SUEST/SMAE/EMBRAPA e Embrapa Solos com dados da CONAB.

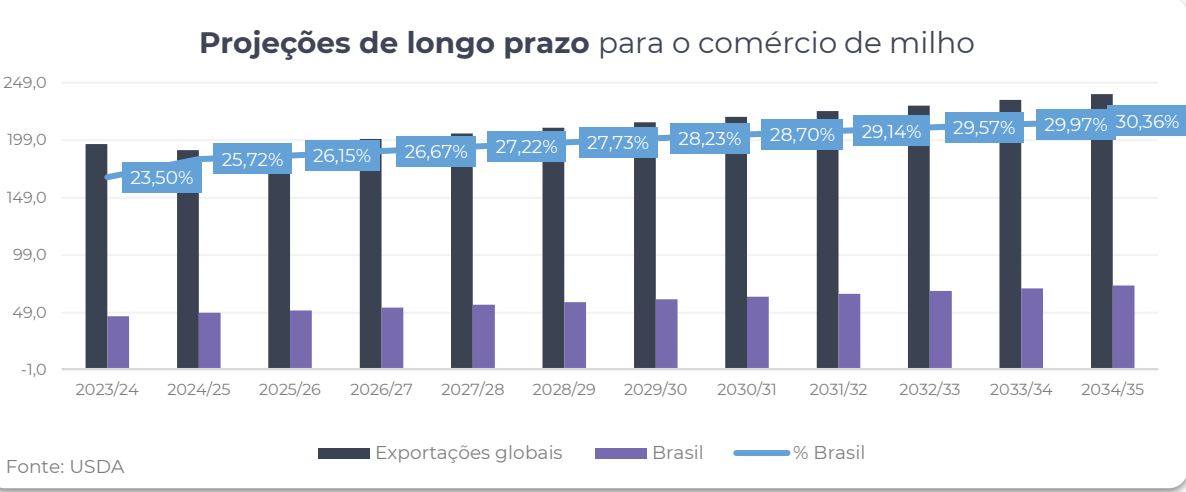
Agronegócio

As projeções internacionais confirmam o protagonismo do Brasil no comércio global de grãos, com crescimento consistente tanto no milho quanto na soja.

A projeção do USDA para 2034/35 é do mercado brasileiro atingir 61,7% da soja exportada. Na prática, quase 2 em cada 3 navios carregados de soja no mundo terão origem brasileira.



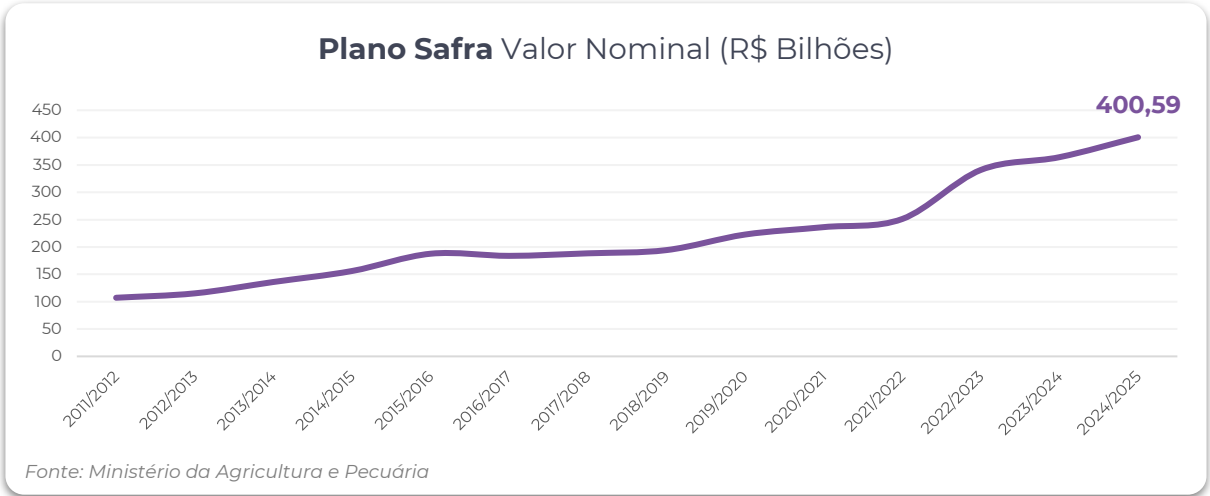
Para o milho, 1 em cada 3 toneladas de milho exportadas no mundo sairá de portos brasileiros



Fonte: Nex Gestão, com base no dados do USDA

Agronegócio

Historicamente, o financiamento do agronegócio brasileiro esteve concentrado em linhas de crédito oficiais, especialmente por meio dos recursos do Plano Safra, com forte dependência de subsídios estatais. Entre 2011 e 2025, os valores destinados ao programa cresceram 274% em termos nominais, evidenciando o papel central do Plano Safra no fomento e no desenvolvimento do setor.



Embora esse modelo tenha desempenhado papel relevante para impulsionar a produção e dar suporte a pequenos e médios produtores, ele também apresentava limitações, como a restrição orçamentária e a necessidade de alinhamento às políticas fiscais do governo.

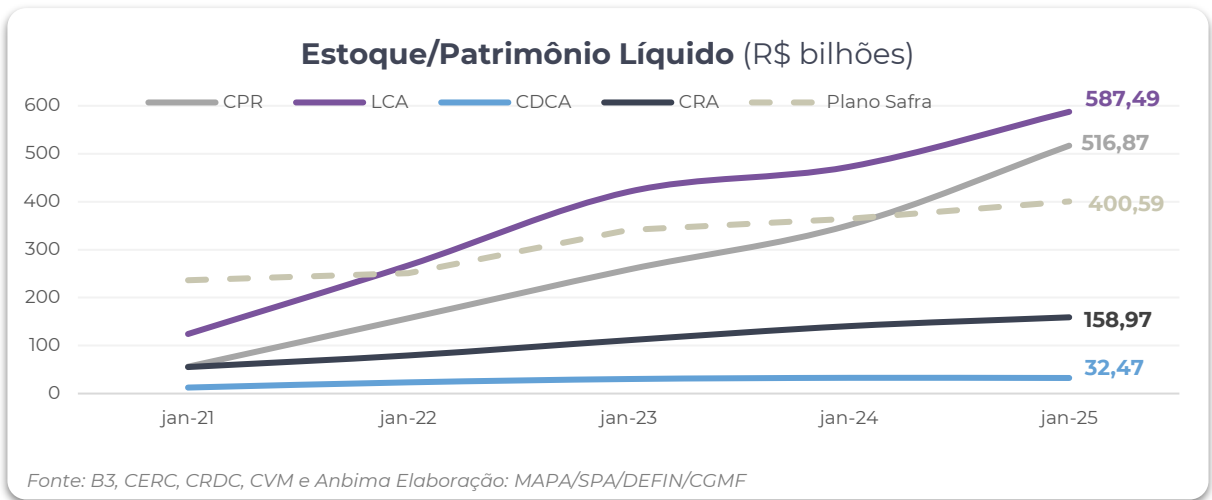
Nos últimos anos, o agronegócio brasileiro tem passado por uma transformação relevante no seu modelo de financiamento. A participação do mercado de capitais vem crescendo de forma consistente, ampliando as alternativas de captação e diversificando as fontes de recursos disponíveis para as atividades agropecuárias.

Essa mudança fica evidente ao analisarmos o estoque de títulos de dívida emitidos para financiar o setor. Entre 2021 e 2025, o valor em estoque apresentou crescimento expressivo: 823% nas Cédulas de Produto Rural (CPR), 373% nas Letras de Crédito do Agronegócio (LCA), 159% nos Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio (CDCA) e 188% nos Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).

Fonte: Nex Gestão, com base no dados do Ministério da Agricultura e Pecuária

Agronegócio

Em junho de 2025, o total em estoque desses instrumentos atingiu R\$ 1.295 bilhões, evidenciando a força e a relevância do mercado de capitais como fonte de financiamento para o agronegócio brasileiro.



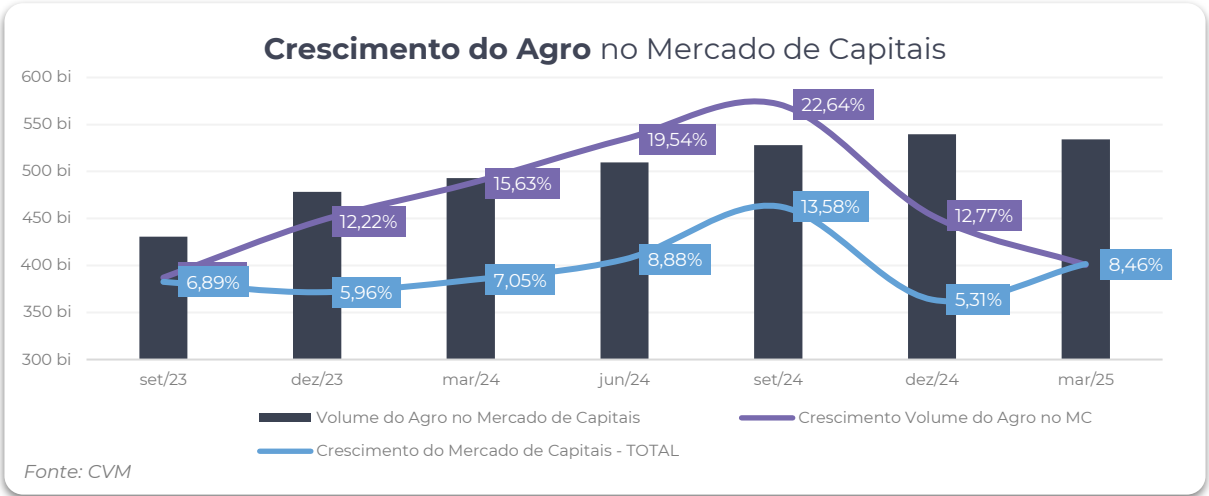
Estoque/Patrimônio Líquido (R\$ bilhões)						Variação			
Instrumentos	jun-21	jun-22	jun-23	jun-24	jun-25	25/21	25/22	25/23	25/24
CPR	55,97	156,94	258,57	350,89	516,87	823%	229%	100%	47%
LCA	124,16	267,15	420,80	472,66	587,49	373%	120%	40%	24%
CDCA	12,53	23,36	30,32	32,79	32,47	159%	39%	7%	-1%
CRA	55,29	79,49	111,26	140,59	158,97	188%	100%	43%	13%

Instrumentos como os Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e, mais recentemente, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (FIAGRO) consolidaram-se como canais eficientes para conectar investidores ao campo, oferecendo ao setor condições mais flexíveis e competitivas de financiamento. Essa evolução não apenas alivia a pressão sobre o crédito estatal, mas também fortalece a resiliência e a independência financeira do agro frente a ciclos fiscais e conjunturas políticas. Ao analisar os dados de crescimento do Plano Safra, o estoque de ativos vinculados ao agronegócio e o aumento do patrimônio líquido dos FIAGROs, é possível perceber que essa transição não é pontual, mas sim um movimento estrutural que amplia o papel do mercado de capitais como motor de expansão e modernização do setor.

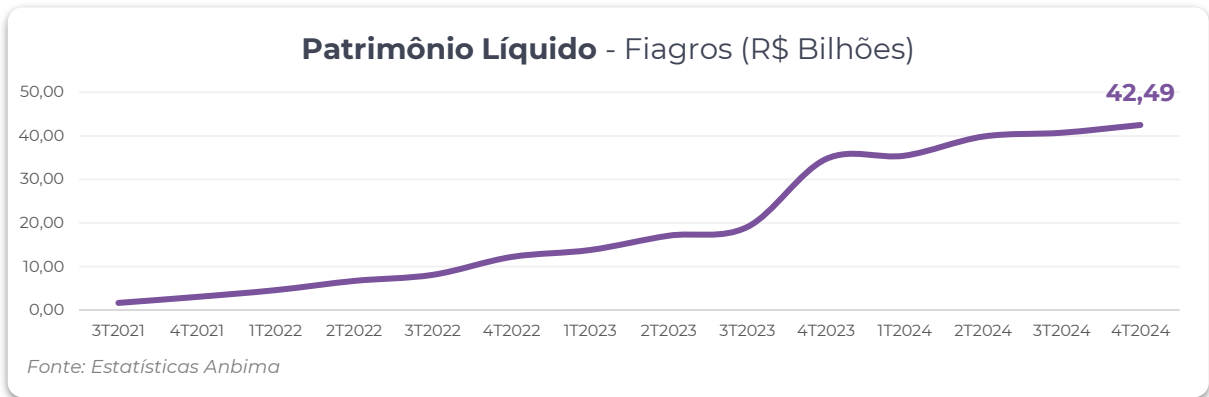
Fonte: Nex Gestão, com base no dados da B3 e MAPA

Agronegócio

O agronegócio vem ampliando de forma consistente sua presença no mercado de capitais. Entre setembro de 2023 e março de 2025, o volume do agro no mercado somando Companhias Abertas, CRA e FIAGRO, saltou de aproximadamente R\$ 420 bilhões para mais de R\$ 530 bilhões, consolidando-se como um dos principais motores de crescimento. Nesse período, o ritmo de expansão do agro foi superior ao do mercado total, alcançando um pico de 22,64% em setembro de 2024, contra 13,58% do mercado de capitais como um todo, o que evidencia a robustez e a atratividade do setor para investidores.



No mercado de FIAGROS, 2024 encerrou com um patrimônio líquido de R\$ 42 bilhões, representando um crescimento de 23% em relação a 2023. Apesar de ser um segmento ainda recente, observa-se um ritmo de expansão acelerado, evidenciado pelo crescimento consistente ano após ano.



Fonte: Nex Gestão, com base no dados da CVM E Anbima

Resumo do NEXG11

O Fiagro NEXG11 tem como objetivo a aquisição de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA's), Letras de Crédito do Agronegócio (LCA's) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), todos com lastro vinculado à cadeia produtiva do agronegócio. Através da expertise do time, selecionamos ativos diversificados setorialmente e geograficamente, com boa qualidade de crédito e robustas estruturas de garantia.



Ticker: NEXG11
CNPJ: 52.044.477/0001-72
Gestor: Nex Gestão De Recursos LTDA
Administrador: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA
Número de cotas: 698.500
Cotistas: 625
Data de início: Nov/2023
Taxa de Gestão: 1,00 % a.a. sobre o PL
Taxa de Administração: 0,16 % a.a. sobre o PL
Taxa de Performance: 10% do que exceder 100% do CDI.
Prazo de duração: Indeterminado
Tributação: Os rendimentos deste fundo são isentos de Imposto de Renda para investidor pessoa física, desde que cumpridos os requisitos previstos na legislação

Resumo

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 132,00

Valor Patrimonial (R\$/Cota)²:
R\$ 100,20

Valor de Mercado¹:
R\$ 92.202.050,00

Patrimônio Líquido²:
R\$ 69.989.312,49

¹ Considerando as cotas de mercado de 31/07/2025
² Considerando a cota contábil de 31/07/2025

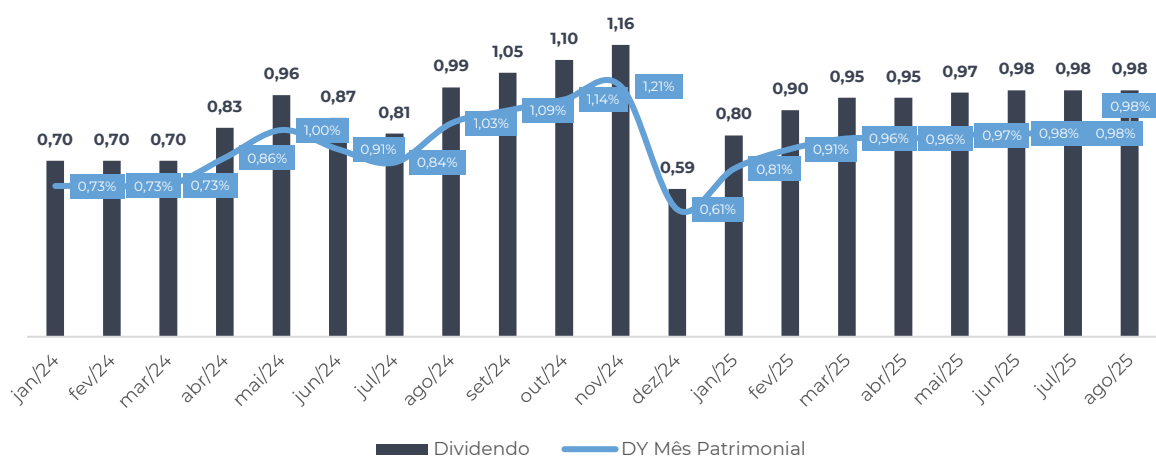
R\$ 0,98 por cota	0,74³% Yield mensal ¹
91,76% do PL alocado	625 Cotistas
2,4 Duration	CDI + 2,81% Taxa média carteira

³Yield Mensal = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor de mercado da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência

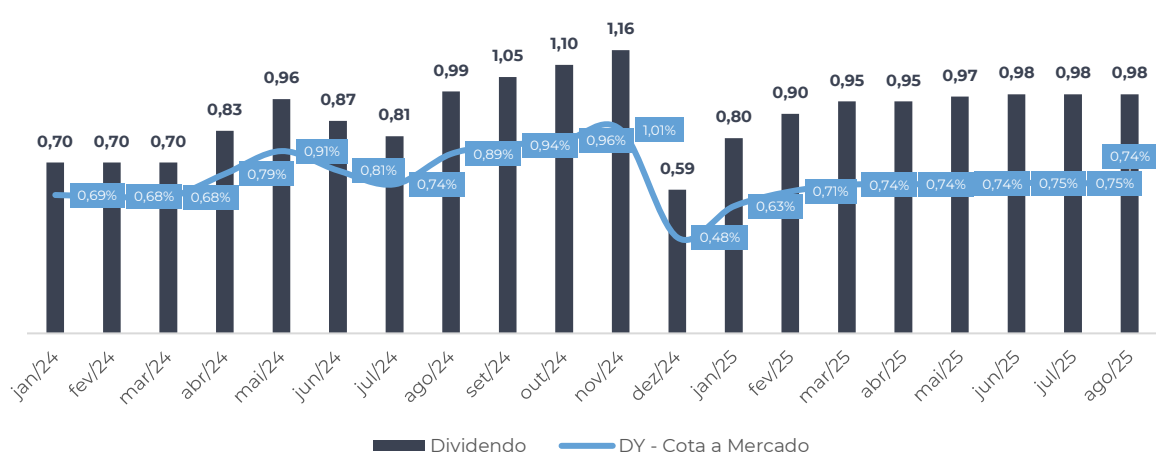
Resultados do NEXG11

Conforme exposto nos gráficos abaixo, o fundo segue com uma distribuição consistente desde de seu início, possibilitada pela boa alocação nos ativos e a diversificação da carteira. A visão da gestão é manter a distribuição consistente para os períodos futuros.

Dividend Yield da Cota a Patrimonial



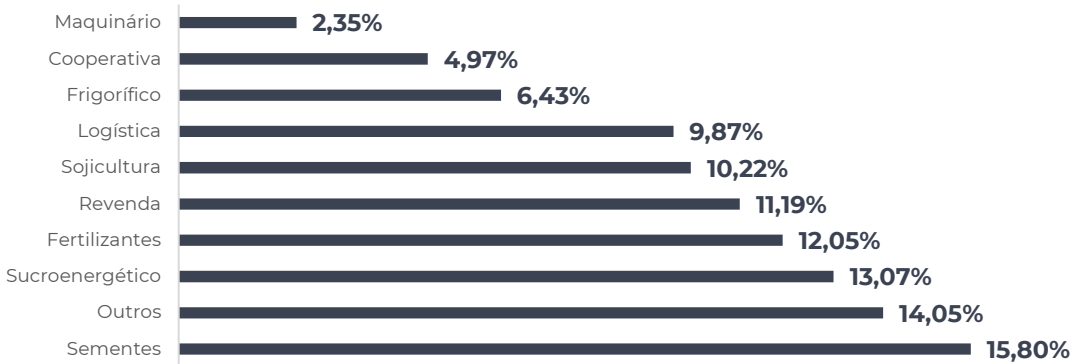
Dividend Yield da Cota a Mercado



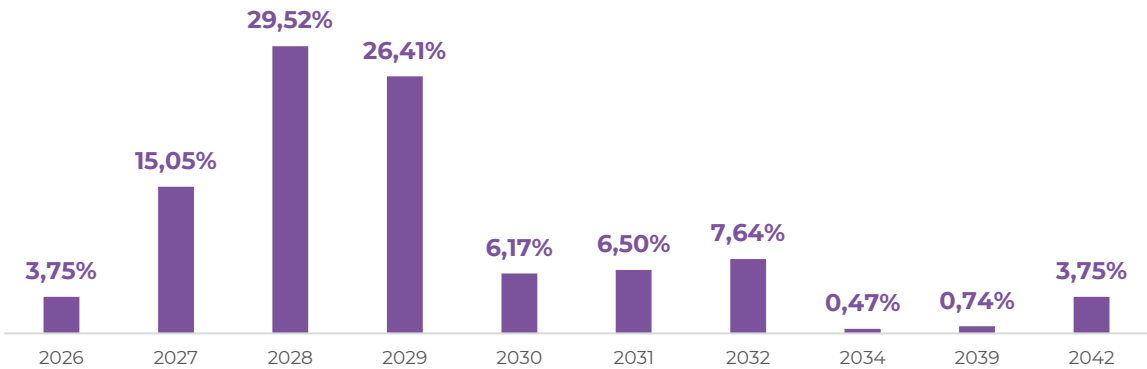
Fonte: Nex Gestão, com base no Relatório Gerencial do NEXG11

Concentração do NEXG11

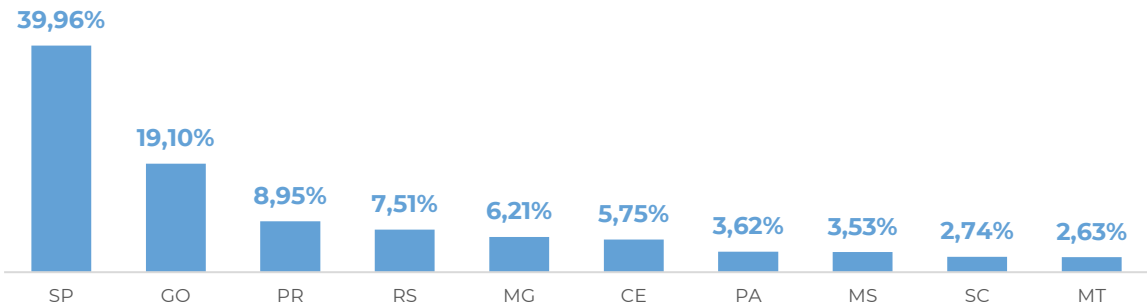
Alocação por Setor



Alocação por Vencimento



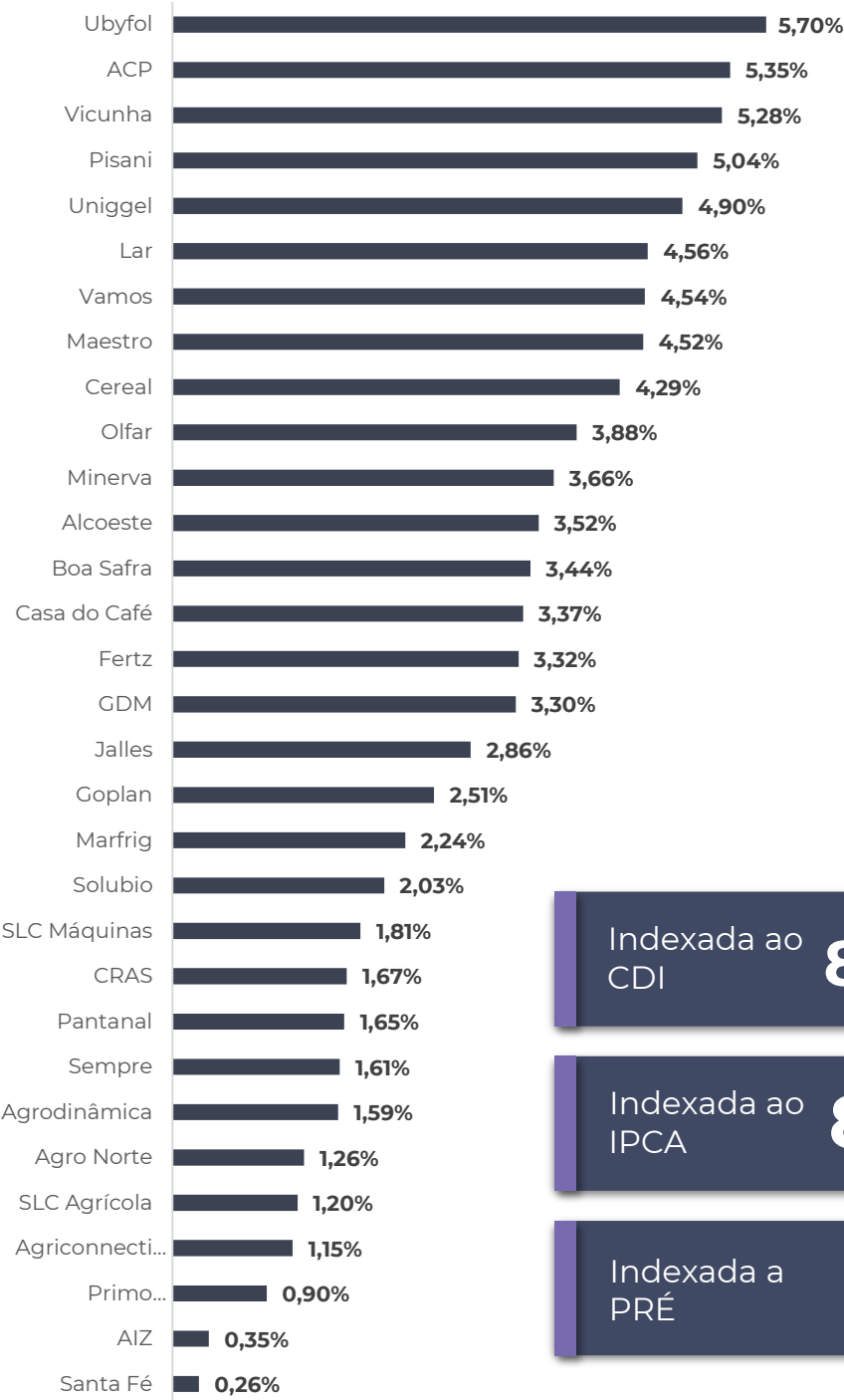
Alocação por Localidade



Fonte: Nex Gestão, com base no Relatório Gerencial do NEXG11

Carteira do NEXG11

Alocação por Devedor



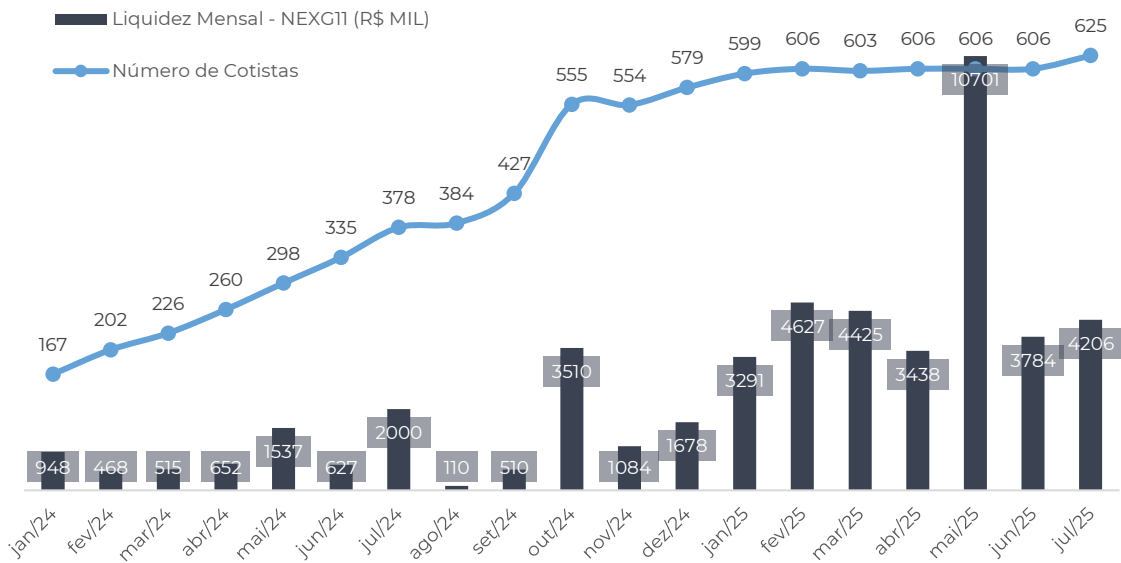
Indexada ao CDI **88,09%**

Indexada ao IPCA **8,40%**

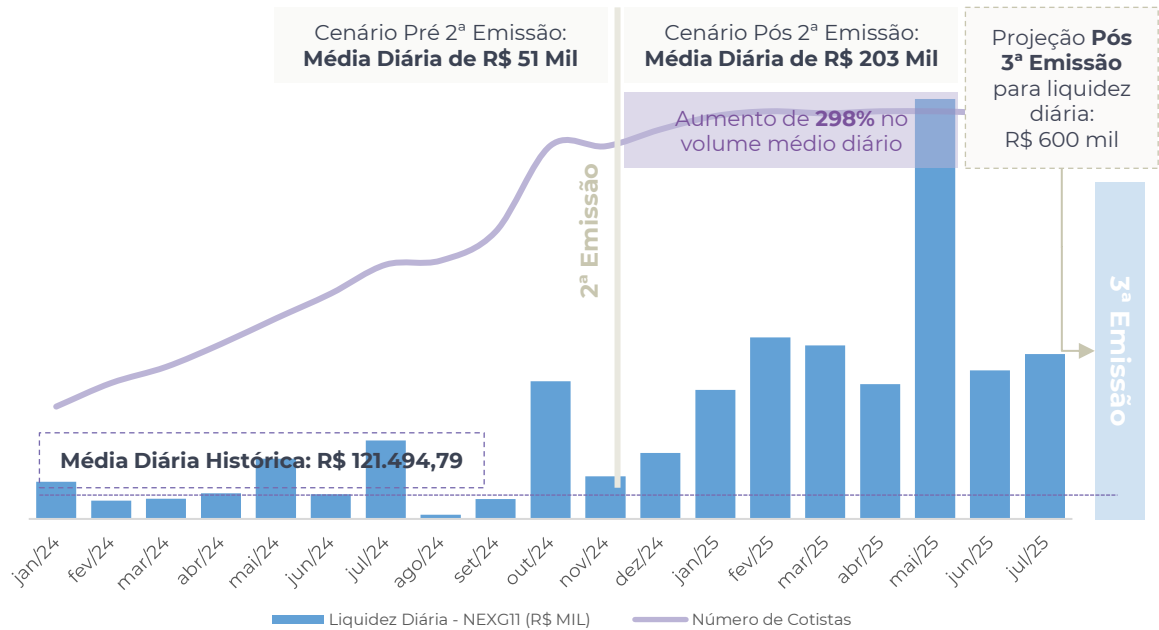
Indexada a PRÉ **3,51%**

Liquidez do NEXG11

Liquidez Mensal (R\$ Mil) x Número de Cotistas



Liquidez Histórica e Projeção (R\$ Mil)



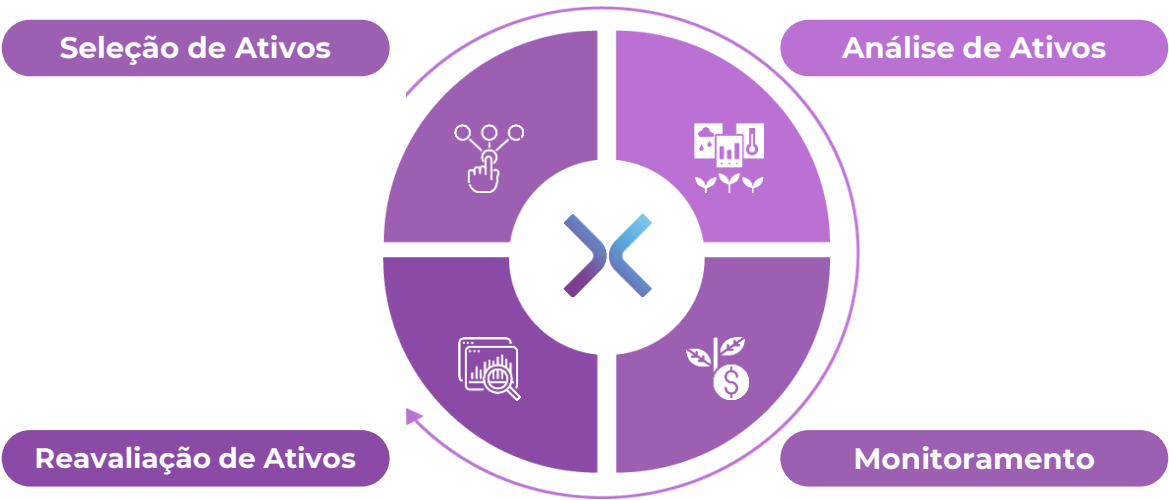
Processo de Investimentos

O processo de investimento se inicia com a prospecção ativa de ativos, através das ofertas públicas primárias ou no mercado secundário. Os ativos identificados com a tese do Fundo, seguem para a esteira de análise, que é composta pelos times de crédito, risco e compliance que atuam de forma integrada.

As análises são focadas na saúde financeira e risco de inadimplência, avaliação de mercado e liquidez, a estrutura jurídica das garantias envolvidas na operação, e os aspectos de compliance e governança, sobretudo com olhar especializado dos fatores agrícolas, que considera cultura e região, características essenciais do agronegócio, e necessárias para mitigação de riscos.

Com base nas análises dos times dedicados, o Gestor tem visão ampla das operações para tomada de decisões de forma estratégica, com perfil de risco controlado, robustez das garantias e retorno compatível, analisando o *Asset Allocation* da carteira, dado o cenário macroeconômico, as concentrações por emissor e setor, a exposição da carteira aos indexadores.

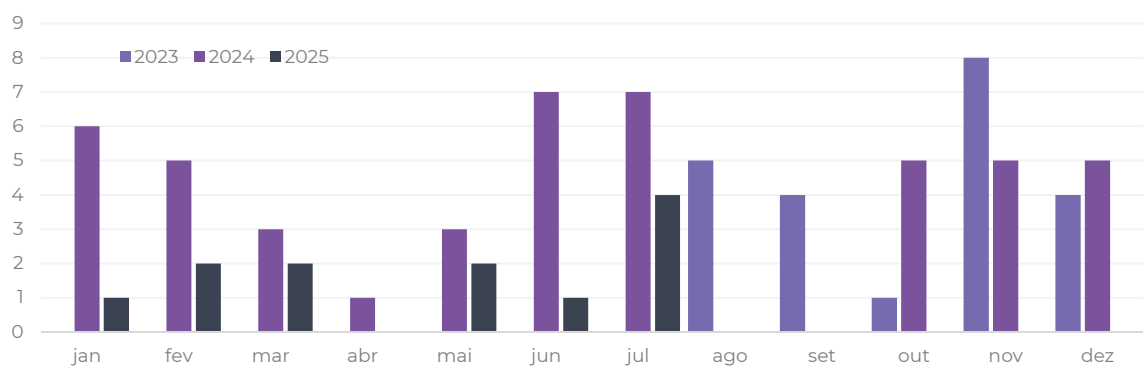
Atuamos com rigor técnico e disciplina, sempre com foco na preservação de capital e geração de valor aos cotistas.



Estratégia do NEXG11

Ao longo da gestão do NEXG11, realizamos 49 comitês de investimento, com a análise de 74 empresas. Hoje, a carteira é composta por 31 devedores, sendo que as cinco maiores exposições representam 25% do Patrimônio Líquido. Atuamos com duas frentes estratégicas: a de carregó, com foco em levar os ativos até o vencimento, e a de giro, buscando otimizar o uso do caixa e gerar valor adicional para o fundo.

Comitês Realizados



Pré Análise

145

R\$282.960.178,20

montante total analisado
(considerando a alocação máxima de 10% do PL do fundo por operação analisada)

Empresas levadas em Comitê

74

44,59% das operações recebidas

Devedores atuais do NEXG11

31

21,38% das operações recebidas
(41,89% das empresas levadas em comitê)

Ativos atuais do NEXG11

54

Estratégia do NEXG11

Atualmente, o fundo está exposto às principais cadeias produtivas do agronegócio, com atuação antes, dentro e depois da porteira. Exploramos as oportunidades específicas de cada segmento, sempre com foco na mitigação de riscos.

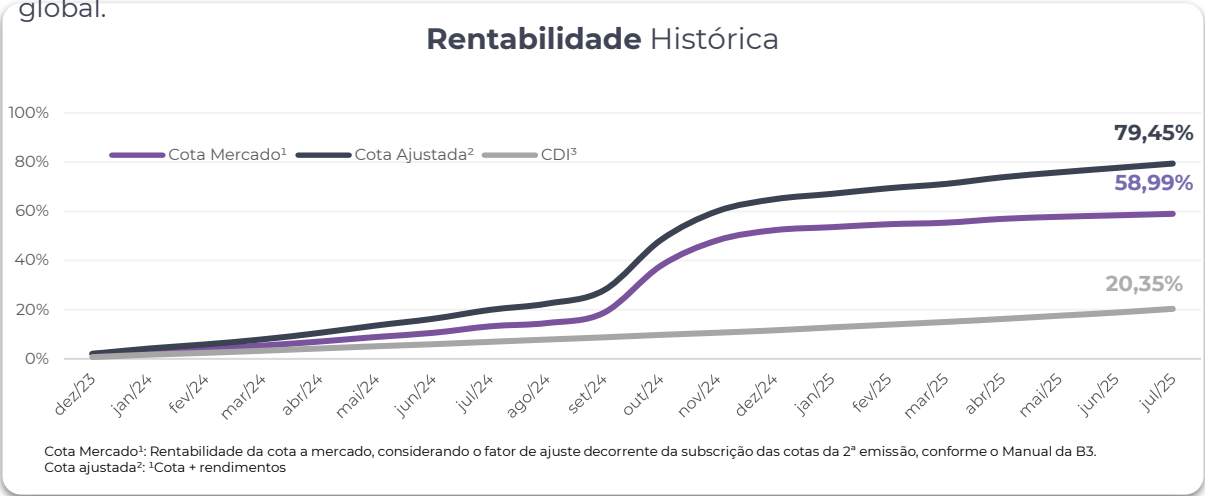


Além disso, a equipe de gestão trabalha para promover a diversificação geográfica dos ativos, estando presente na maior parte dos estados brasileiros. Evitando assim riscos que podem impactar os ciclos produtivos.



Estratégia da Alocação

Em novembro de 2024, liquidamos a segunda emissão, chegando a um patrimônio de R\$ 68,8 milhões de reais em 698.500 cotas, com foco na alocação eficiente dos recursos captados na segunda emissão, a Nex Gestão conduziu um processo eficiente de forma ágil e diligente, sempre atento aos cenário macroeconômico nacional e global.



Rentabilidade NEXG11															
		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	No ano	Acumulado
2025	NEXG11	1,31%	1,37%	1,72%	2,24%	2,06%	1,70%	1,35%	-	-	-	-	-	8,78%	79,45%
	CDI	0,97%	0,94%	0,91%	1,00%	1,09%	1,04%	1,22%	-	-	-	-	-	7,73%	20,35%
	% CDI	135,88%	146,32%	187,84%	223,55%	189,36%	162,73%	110,97%	-	-	-	-	-	113,66%	390,46%
2024	NEXG11	2,14%	1,62%	1,93%	2,32%	2,57%	2,40%	3,01%	2,10%	4,43%	17,08%	7,93%	3,00%	61,67%	64,96%
	CDI	0,92%	0,72%	0,79%	0,85%	0,83%	0,75%	0,87%	0,83%	0,80%	0,89%	0,75%	0,84%	10,77%	11,61%
	%CDI	231,60%	226,09%	244,94%	273,72%	308,65%	321,02%	346,69%	253,62%	557,30%	1925,02%	1053,85%	355,71%	572,37%	559,38%

A carteira do fundo (31/07/2025) está atualmente com 54 ativos, refletindo nosso compromisso com a diversificação. São 31 devedores distribuídos ao longo da cadeia produtiva do agronegócio, com atenção especial à pulverização setorial e geográfica. A carteira entrega atualmente uma taxa média de carregio de CDI + 2,81%. Reduzimos o carregio, de forma estratégica, diante dos juros elevados e da maior seletividade exigida no atual ambiente do agro. Priorizamos operações com spreads entre CDI + 2% e CDI + 3% em empresas sólidas, combinando uma estratégia de carregio eficiente com investimentos táticos em emissores consolidados para a estratégia de giro.

Fonte: Nex Gestão

Estudo de Viabilidade



Pipeline Indicativo

A Terceira Emissão do NEXGII tem como objetivo captar R\$ 105.210.000,00. A gestora atuará de forma ativa e discricionária, conforme previsto no Regulamento do Fundo, buscando compor a carteira a partir das oportunidades no mercado primário, por meio do relacionamento com parceiros e também de forma estratégica no mercado secundário, aproveitando oportunidades disponíveis. O objetivo é manter uma diversificação robusta por devedor, região e setor, preservando o perfil setorial diversificado já presente na carteira atual.

Rebalanceamento

Ativo	Setor	% NEXGII Terceira Emissão	Remuneração Indicativa (CDI + Spread)
Carteira Atual - CRA 1	Outros	3,31%	3,86%
Carteira Atual - CRA 2	Fertilizantes	2,87%	3,46%
Carteira Atual - CRA 3	Sojicultura	4,08%	2,03%
Carteira Atual - CRA 4	Fertilizantes	4,45%	3,59%
Carteira Atual - CRA 5	Sementes	4,37%	3,00%

Novos Ativos

3ª Emissão - Ativo 1	Outros	5,83%	2,00%
3ª Emissão - Ativo 2	Outros	5,83%	2,00%
3ª Emissão - Ativo 3	Sojicultura	5,83%	3,50%
3ª Emissão - Ativo 4	Sojicultura	5,83%	3,50%
3ª Emissão - Ativo 5	Sojicultura	5,83%	2,50%
3ª Emissão - Ativo 6	Sementes	5,83%	3,50%
3ª Emissão - Ativo 7	Sementes	5,83%	3,50%
3ª Emissão - Ativo 8	Sucroenergético	6,66%	3,00%
3ª Emissão - Ativo 9	Sucroenergético	6,66%	3,00%
3ª Emissão - Ativo 10	Fertilizantes	5,83%	4,00%
3ª Emissão - Ativo 11	Logística	5,83%	2,00%
3ª Emissão - Ativo 12	Revenda	6,66%	4,00%
3ª Emissão - Ativo 13	Cooperativa	6,66%	4,00%
Caixa	Liquidez	1,82%	87% do CDI

Valor Alocado da Terceira Emissão	105.210.000,00

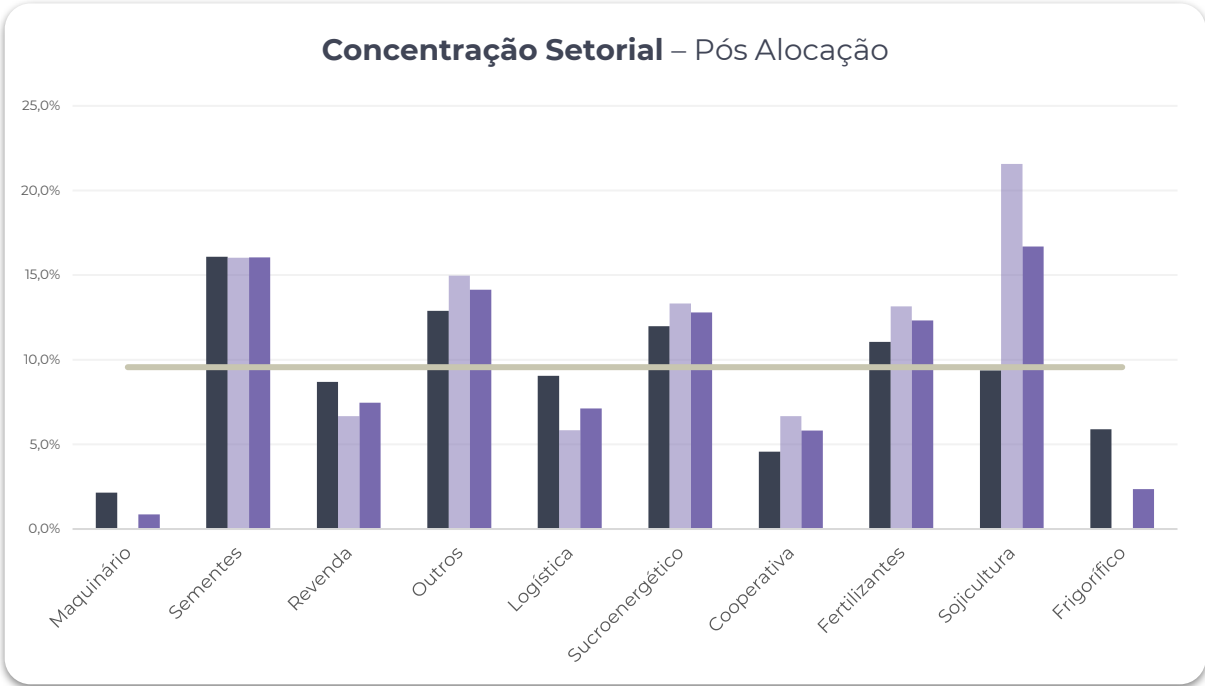
% Alocada da Terceira Emissão	100,00%

Fonte: Nex Gestão

Pipeline Indicativo

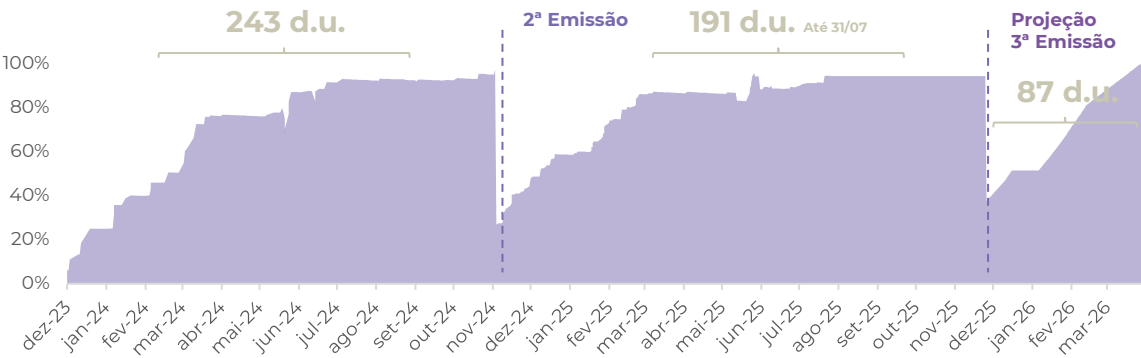
Abaixo temos a distribuição da carteira por setor produtivo. Visando uma maior diversificação, a pretensão da gestão é, após a 3ª emissão, diluir exposições setoriais atuais para ter uma carteira cada vez mais diversificado, mitigando assim, possíveis riscos de concentração, possibilitando o aumento em setores que jugamos hoje mais competitivos.

Setorial			
Setor	Atual	Pipeline	Futuro
Maquinário	2,2%	0,0%	0,9%
Sementes	16,1%	16,0%	16,1%
Revenda	8,7%	6,7%	7,5%
Outros	12,9%	15,0%	14,1%
Logística	9,1%	5,8%	7,1%
Sucroenergético	12,0%	13,3%	12,8%
Cooperativa	4,6%	6,7%	5,8%
Fertilizantes	11,1%	13,1%	12,3%
Sojicultura	9,4%	21,6%	16,7%
Frigorífico	5,9%	0,0%	2,4%

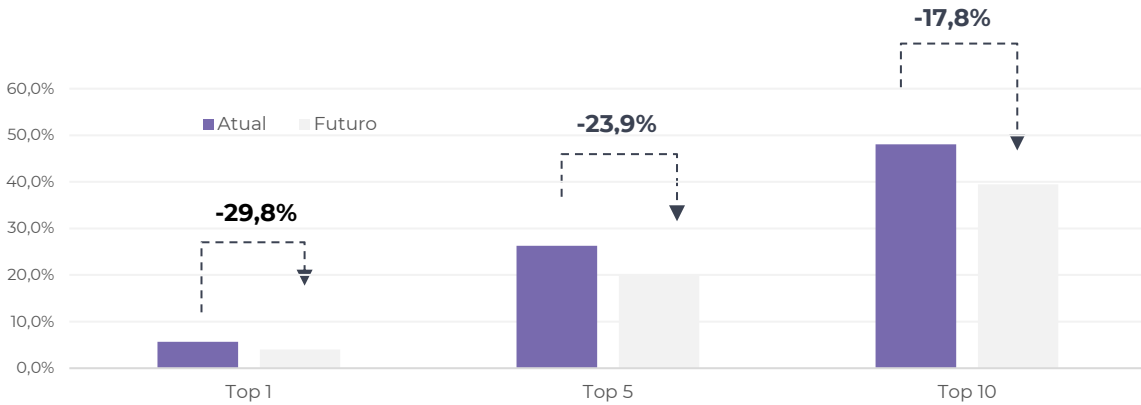


Pipeline Indicativo

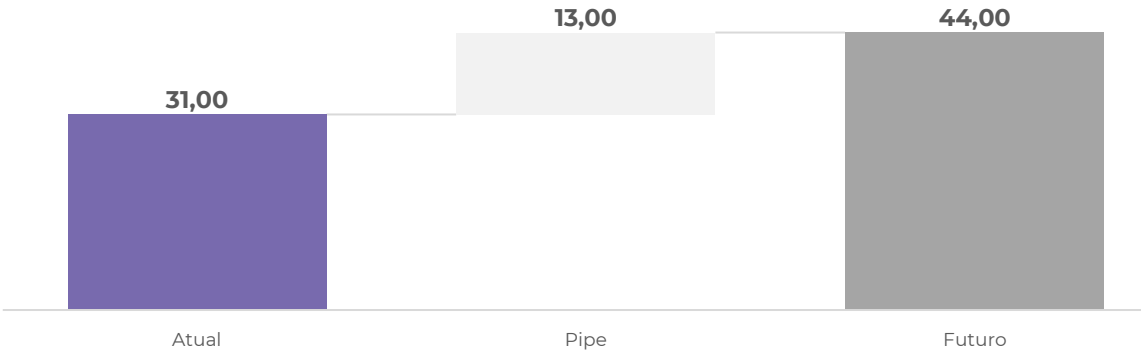
Velocidade de Alocação



Concentração dos Principais Devedores



Evolução do Total de Devedores



Pipeline Indicativo

NA DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, 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, DO ADMINISTRADOR 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. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

Conclusões

Não obstante a todo exposto neste estudo, na data deste documento, o Fundo não possui ativos pré-determinados para aquisição com os recursos decorrentes da oferta, e não há garantias de que o Gestor conseguirá destinar recursos oriundos da oferta na forma prevista neste Estudo de Viabilidade. Desta forma, o pipeline indicado neste documento é meramente indicativo.

Qualquer rentabilidade esperada ou prevista não representa e não deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações. Para qualquer investimento, recomenda-se a leitura completa do Prospecto, Lâmina, e o Regulamento do Fundo.

DocuSigned by
Alex de Castro Magalhães
Assinado por ALEX DE CASTRO MAGALHÃES 03827081113
CPF: 03827081113
Papel: Diretor de Gestão
Data Hora da Assinatura: 21/08/2025 | 12:35:36 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC Synguard Multipia
—D4ACE4E83FF8E451—

Nex Gestão de Recursos LTDA

Por: Alex de Castro Magalhães
Diretor de Gestão



Para mais informações,
acesse <https://nexgestao.com.br/fiagro-nexg11/>

Fale com RI

- ✉ ri@nexgestao.com.br
- 📄 nexgestao.com.br
- 🌐 [/Nex Gestão de Recursos](#)
- 📷 [/nexgestao](#)

GOIÂNIA

Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2929,
25º Andar – Jd. Goiás
(62)3602-1731 / (62) 9 9881-1754
contato@nexgestao.com.br



nex GESTÃO
DE RECURSOS

PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

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

ADMINISTRADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

GESTORA

NEX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS