

**LÂMINA DA OFERTA PRIMÁRIA DO
EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS
AGROINDUSTRIAS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ/MF nº 53.603.489/0001-52

Informações Essenciais – Oferta Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Exes Xingu II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada, em Classe e Série únicas.

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	[x] perda do principal	O investimento nas Cotas da Primeira Emissão envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	[] responsabilidade ilimitada	Os Cotistas possuirão responsabilidade limitada ao valor das Cotas subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo.
	[x] falta de liquidez	O investimento no Fundo não é indicado àqueles que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	[x] produto complexo	As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais

		<p>Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto. Para mais informações, veja seção "4. Fatores de Risco" do Prospecto.</p>
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.	
1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de FIAGRO - Imobiliário, em classe única.	Seção 2.2
a.1) Quantidade ofertada	25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas	Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 2.5
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não	N/A
a.5) Lote adicional	Não	N/A
Qual mercado de negociação?	As Cotas não serão negociadas em mercado organizado.	Seção 2.4

Código de negociação	N/A	N/A
B. Outras informações		
Emissor	Exes Xingu II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada.	Capa do Prospecto
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23 https://www.btgpactual.com/	Capa do Prospecto
Gestor	Exes Gestora de Recursos Ltda. CNPJ/MF nº 31.960.567/0001-33 https://www.exes.com.br/	Capa do Prospecto
2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Conforme a Política de Investimentos, a classe única do Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida no Anexo I ao Regulamento, por meio de aplicação preponderante do seu patrimônio líquido em ativos financeiros de origem vinculada ao agronegócio, nos termos do item 3.2. Anexo I ao Regulamento e, complementarmente, nos Ativos Financeiros (conforme definidos referido anexo).</p> <p>Adicionalmente, a Classe poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme definidos no Anexo I ao Regulamento).</p>	Seção 3.1
3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	A carteira do Fundo é gerida pela EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 8º andar, conj. 84, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.960.567/0001-33, devidamente habilitada a atuar como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, nos termos do Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019.	Seção 14.1
Informações sobre o administrador	A administração do Fundo será realizada pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob	Seção 14.1

	nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.	
Sumário dos principais riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
Risco de Crédito. Os Ativos Financeiros que compõem a carteira 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.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental. O Fundo também poderá estar sujeito a riscos advindos de motivos como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
Riscos Gerais Associados aos Ativos Financeiros. Os Ativos Financeiros estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
Riscos de Liquidez. Os Ativos Financeiros e Imóveis integrantes da Carteira poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
Risco de Concentração da Carteira. A política de investimento do Fundo é voltada para a alocação de recursos em Ativos Financeiros. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos de Liquidez, aplicando-se as regras de	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor

desenquadramento e reenquadramento estabelecidas.		
4. Principais Informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	(i) são emitidas em classe única; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) forma escritural e nominativa; (v) conferirão o direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; (vi) não conferem propriedade sobre os ativos do Fundo; e (viii) registradas em contas de depósito individualizadas.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	[x] determinado: 07 (sete) anos, contados da data da 1ª integralização de Cotas.	Seção 2.2
Restrições à livre negociação	(x) Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do final da oferta.	Seção 7.1
5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais / <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados / <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	A aplicação mínima inicial por Investidor é de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000 (mil reais), por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	No ato de subscrição, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e, conforme o caso, o Compromisso de Investimento, referente ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização, comprometendo-se a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e do Prospecto.	Seção 5.1.2
Como será feito o rateio?	N/A	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A	N/A

<p>O ofertante pode desistir da oferta?</p>	<p>Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, ou caso uma ou mais condições estabelecidas para sua eficácia não sejam observadas, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.</p>	<p>Seção 7.3</p>
<p>Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?</p>	<p>IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.</p>	<p>Seção 15.1</p>
<p>Indicação de local para obtenção do Prospecto</p>	<p>Administradora/ Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/ (neste website, pesquisar por “53.603.489/0001-52” na barra de pesquisa exibida ao final da página e clicar em “EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e então localizar o documento desejado);</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, no menu à esquerda, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, procurar pelo “Exes Xingu II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada” no campo “Emissor”, selecionar “Cotas de Fiagro FII” no campo “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações”, e, localizar o “Prospecto” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p>Fundos.net (administrado pela B3): https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Exes Xingu II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “Exes Xingu II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro Imobiliário</p>	<p>Seção 5.1.1</p>

	Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).	
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM	Capa
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	N/A	N/A
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Instrumento de Constituição do Fundo, datado de 22 de janeiro de 2024, conforme rerratificado em 22 de fevereiro de 2024.	Capa
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	As cotas deverão ser subscritas conforme as Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, nos termos do Boletim de Subscrição e do Compromisso de Investimento.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	No momento da liquidação, o Coordenador Líder consolidará os Boletins de Subscrição/Compromissos de Investimento recebidos dos Investidores para a subscrição das Cotas, e a confirmação da compra das Cotas será realizada mediante a emissão de recibo pela Administradora.	Seção 5.1.2
Quando poderei negociar?	Somente após divulgado o Anúncio de Encerramento e obtida a autorização do Escriturador para o início da negociação de Cotas.	Capa e Seção 7.1