

**PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO
EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF nº 53.603.489/0001-52

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em 22 de janeiro de 2024, sob o nº 0324012
Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa – **Segmento de Atuação:** Multicategoria
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FAI/PR/2024/005, em 26 de fevereiro de 2024

Administradora
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040
Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

Gestora
EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ/MF nº 31.960.567/0001-33
Rua Funchal, nº 411, 8º andar, conjunto 84, CEP 04551-060
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo



No montante de até

R\$ 250.000.000,00
(duzentos e cinquenta milhões de reais)

O **EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), do Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM nº 175/22”), da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM nº 39/21”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 53.603.489/0001-52 (“Fundo”), representado por seu administrador, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”). A carteira do Fundo é gerida pela **EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.960.567/0001-33, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Funchal, nº 411, 8º andar, conjunto 84, CEP 04551-060, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019 (“Gestora”) e, em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”). O Fundo é constituído com classe única de cotas (“Classe” e “Cotas”, respectivamente), de modo que todas as referências às Cotas do Fundo serão entendidas como referências às Cotas da Classe, e todas as referências ao Fundo serão entendidas como referências à Classe de Cotas. A Oferta (conforme abaixo definida) será realizada no Brasil, sob a coordenação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, conforme qualificado acima (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160/22 (conforme qualificada abaixo) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio do “Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Exes Xingu II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada”, datado de 22 de janeiro de 2024 (“Instrumento de Constituição”), conforme rerratificado em 22 de fevereiro de 2024, o qual, dentre outras providências, aprovou o regulamento do Fundo (“Regulamento”).

O Fundo foi registrado na CVM em 22 de janeiro de 2024 sob o nº 0324012. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código de Administração e Gestão de Recursos”, conforme alterado de tempos em tempos (“Código ANBIMA”).

O Fundo está realizando uma oferta pública inicial de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM nº 160/22”), de até 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas (“Oferta”), perfazendo o montante total de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (“Montante Total da Oferta”). As Cotas são de série única, nominativas, escriturais e todas com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) (“Preço de Emissão”), que será acrescido da taxa de distribuição primária, correspondente a R\$ 0,02 (dois centavos de real) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, 0,21% (vinte e um centésimos por cento) do Preço de Emissão e destinada ao pagamento do custos de distribuição primária das Cotas (“Taxa de Distribuição Primária”), totalizando o preço de integralização de R\$10,02 (dez reais e dois centavos) por Cota (“Preço de Integralização”).

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

As Cotas serão registradas para distribuição pública e liquidação perante o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, conforme acima qualificado, na qualidade de instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo (“Escriturador”), além dos serviços de Administradora. As Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no ambiente do Escriturador após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”). O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente habilitada a atuar como custodiante, nos termos do Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003, será responsável pela custódia das Cotas.

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

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente à Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada “Identificação das Pessoas Envolvidas” (página 76) deste Prospecto.

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

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PREVISTOS NA PÁGINA 29 E SEGUINTES DESTA PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA CONCEDIDO EM 26 DE FEVEREIRO DE 2024. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

INICIALMENTE, OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA NÃO SERÃO NEGOCIADOS EM MERCADOS ORGANIZADOS DE BOLSA OU BALCÃO, NÃO PODENDO SER ASSEGURADA A DISPONIBILIDADE DE INFORMAÇÕES SOBRE PREÇOS PRATICADOS OU SOBRE OS NEGÓCIOS REALIZADOS.

ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ASSESSOR LEGAL



A data deste Prospecto é 26 de fevereiro de 2024.

AVISOS IMPORTANTES:

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

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

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

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

O GESTOR (E/OU O ADMINISTRADOR) DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES DIREITO DE VOTO.

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

ÍNDICE

2. DEFINIÇÕES	7
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	19
2.2. Apresentação de classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento.....	20
2.3 Identificação do Público-Alvo	21
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	21
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	21
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas	22
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	24
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	25
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	26
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	27
4. FATORES DE RISCO	29
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	30
5. CRONOGRAMA	41
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando:	42
5.1.1 As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta	42
5.1.2. Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral	43
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	45
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	46
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	46
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).....	46
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	46
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	48

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. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts.70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	49
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	53
8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida.....	54
8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	54
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	54
8.4. Regime de Distribuição.....	55
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa	55
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	55
8.7. Formador de mercado.....	55
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável	55
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	55
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	57
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento agroindustrial que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	58
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	60
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	61
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	63
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	64
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.	
69	
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	71
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.....	72
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	74
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso.....	75

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	75
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	77
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da gestora	78
14.2. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos, etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	78
14.3. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	78
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM	78
14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado.....	78
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto.....	79
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	81
15.1 Tributação.....	82
ANEXOS	85
Anexo I – Ato do Administrador.....	87
Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo	102
Anexo III – Estudo de Viabilidade	136

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. DEFINIÇÕES

DEFINIÇÕES

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

“ <u>Acordo Operacional</u> ”:	O “ <i>Acordo Operacional entre Prestadores de Serviços Essenciais</i> ” celebrado entre a Administradora e a Gestora em 24 de janeiro de 2024 para estabelecer os termos e condições aplicáveis à prestação de serviços para o Fundo.
“ <u>Administradora</u> ”:	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, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 e devidamente habilitada a atuar como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.
“ <u>ANBIMA</u> ”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“ <u>Anexo</u> ”:	Anexo descritivo da Classe, o qual é parte integrante do Regulamento.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	Anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do Anexo M da Resolução CVM nº 160/22 (conforme definido abaixo), a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160/22.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	Anúncio de início de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM nº 160/22, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora e da Gestora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160/22.
“ <u>Apêndice</u> ”:	Apêndice descritivo de cada subclasse ou série de Cotas, conforme aplicável.
“ <u>Assembleia</u> ” ou “ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	A assembleia geral ou especial de Cotistas, conforme aplicável, ordinária ou extraordinária.
“ <u>Ativos do Fundo</u> ”:	São Ativos Financeiros, Ativos de Liquidez e os Imóveis que compõem a carteira do Fundo, conjuntamente.

“Ativos Financeiros”:

São, quando referidos em conjunto: (i) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”); (ii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; (iii) letras de crédito do agronegócio (“LCA”); (iv) letras de crédito imobiliário (“LCI”) relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; (v) letras imobiliárias garantidas (“LIG”) relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (vi) letras hipotecárias (“LH”) relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (vii) cotas de outros fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais (“FIAGRO”); (viii) cotas de FII, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; (ix) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO, desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (x) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; (xi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM que integrem a cadeia produtiva do agronegócio, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fiagro; (xii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIAGRO; e (xiii) imóveis rurais, localizados em todo território nacional (“Imóveis”).

“Ativos de Liquidez”:

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Financeiros, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez:

(i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela

CVM, observado o limite fixado na Resolução nº 175/22; e

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

“Auditor Independente”:

A sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente, devidamente registrada perante a CVM, contratada pelo Fundo para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.

“BACEN”:

O Banco Central do Brasil.

“Boletim de Subscrição”:

O boletim de subscrição de Cotas firmado por cada investidor quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado.

“B3”:

A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01010-901.

“Capital Autorizado”:

O capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pela Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem considerar o volume captado com a primeira emissão de Cotas.

“Capital Comprometido”:

Os valores objeto dos respectivos Boletins de Subscrição e os valores a que os Cotistas estejam obrigados a integralizar, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, conforme informados pela Gestora à Administradora.

“Capital Integralizado”:

Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.

“Classe”:

Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

“CNPJ/MF”:

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

<u>“Código ANBIMA”</u> :	Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme alterado de tempos em tempos.
<u>“Código Civil Brasileiro”</u> :	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<u>“Compromisso de Investimento”</u> :	O “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas</i> ” assinado pelo Fundo, representado pela Administradora, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada investidor do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas de capital para tanto por parte da Administradora, conforme orientações da Gestora.
<u>“Contrato de Distribuição”</u> :	O “ <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão da Classe Única Exes Xingu II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder em 26 de fevereiro de 2024.
<u>“Coordenador Líder”</u> :	O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , acima qualificado.
<u>“Cotas”</u> :	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
<u>“Cotistas”</u> :	Os titulares de Cotas de emissão do Fundo.
<u>“Custodiante”</u> :	O BANCO BTG PACTUAL S.A. , acima qualificado, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de custódia de ativos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 1.085, de 30 de agosto de 1989.
<u>“CVM”</u> :	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data da 1ª Integralização de Cotas”</u> ou <u>“Data de Início do Fundo”</u> :	A data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo.
<u>“Derivativos”</u> :	Significa operações com derivativos que podem vir a ser celebradas pelo Fundo exclusivamente para proteção contra as taxas de atualização e/ou correção aplicáveis às obrigações do

Fundo, e sua variação, decorrentes das posições detidas à vista, até o limite dessas, nos termos da política de investimento em derivativos.

“Demais Prestadores de Serviços”:

Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos do Regulamento.

“Dia(s) Útil(eis)”:

Qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

“Distribuição de Rendimentos”:

É a distribuição de rendimentos do Fundo, realizada na forma e nos termos do Capítulo 7 do Anexo ao Regulamento.

“Distribuição Parcial”:

Será admitida a distribuição parcial de Cotas da Primeira Emissão, desde que subscritas e integralizadas no mínimo 100.000 (cem mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22.

“Escriturador de Cotas” ou “Escriturador”:

O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, acima qualificado.

“Estudo de Viabilidade”:

O estudo de viabilidade elaborado pela Gestora para fins do Anexo C, da Resolução CVM nº 160/22.

“Fundo”:

O EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.

“Gestora”:

EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 8º andar, conj. 84, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.960.567/0001-33, devidamente habilitada a atuar como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019, ou a sua sucessora a qualquer título.

“ <u>IGP-M</u> ” ou “ <u>IGPM/FGV</u> ”:	O Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóveis</u> ”:	Imóveis rurais, localizados em todo território nacional.
“ <u>Investidores Autorizados</u> ”:	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30/21.
“ <u>Instrução CVM nº 516/11</u> ”:	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
“ <u>Instrumento de Constituição</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Exes Xingu II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada</i> ”, datado de 22 de janeiro de 2024, conforme rerratificado em 22 de fevereiro de 2024, o qual aprovou a constituição e o regulamento do Fundo.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”:	São considerados Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de Investidor qualificado mediante termo próprio; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores qualificados.
“ <u>Lâmina da Oferta</u> ”:	Documento que tem por objetivo resumir as principais características deste Prospecto.
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	Laudo de avaliação judicial ou elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas no Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

<u>“Lei nº 6.404/76”:</u>	A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.
<u>“Lei nº 8.668/93”:</u>	A Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
<u>“Lei nº 9.779/99”:</u>	A Lei Federal 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que alterou a legislação do Imposto de Renda, relativamente à tributação dos FII, dentre outras disposições.
<u>“Lei nº 11.033/04”:</u>	A Lei Federal nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, que alterou a tributação do mercado financeiro e de capitais, dentre outras disposições.
<u>“Mercado Secundário”:</u>	Qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3.
<u>“Montante Mínimo da Oferta”:</u>	O montante mínimo de 100.000 (cem mil) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária.
<u>“Montante Total da Oferta”:</u>	O montante de 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas, totalizando o montante de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária, podendo ser diminuído em razão da Distribuição Parcial.
<u>“Oferta”:</u>	Oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão da Classe Única do Fundo.
<u>“Patrimônio Líquido”:</u>	É a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
<u>“Período de Distribuição”:</u>	O período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Regulamento.
<u>“Período de Desinvestimento”:</u>	Findo o Período de Investimento, inicia-se o Período de Desinvestimento, no qual os recursos recebidos pela Classe em razão da liquidação dos Ativos Financeiros, a qualquer título, incluindo pagamento regular ou por execução de garantia, alienação, venda, cessão, recompra, não poderão ser destinados

à aquisição pela Classe de novos Ativos Financeiros.

O Período de Desinvestimento durará até (a) o término do Prazo de duração do Fundo; ou (b) o desinvestimento total nos Ativos Financeiros, o que ocorrer primeiro.

“Período de Investimento”:

O Período de Investimento corresponderá ao período de até 03 (três) anos, contados da data de primeira integralização do Fundo, no qual o Fundo investirá seus recursos, observada a política de investimento, composição e diversificação de carteira a ele aplicável, mediante a realização de Chamadas de Capital, conforme os procedimentos descritos no Regulamento e no Boletim de Subscrição. O Período de Investimento poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, a exclusivo critério da Gestora.

“Pessoa(s) Ligada(s)”:

Consideram-se pessoas ligadas: **(i)** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, de seus administradores e acionistas; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Política de Investimento”:

A Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o item 3 do Anexo ao Regulamento.

“Prazo de Duração”:

O Fundo terá prazo de duração determinado, de 07 (sete) anos contados da data da primeira integralização de Cotas, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas conforme previsto no Regulamento.

“Preço de Emissão”:

O preço de cada Cotas do Fundo objeto da Primeira Emissão, de R\$ 10,00 (dez reais).

“Preço de Integralização”:

Significa o preço de integralização por Cota a ser integralizado por cada Investidor, equivalente a soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 10,02 (dez reais e dois centavos).

<u>“Prestadores de Serviços Essenciais”</u>	A Administradora e a Gestora do Fundo, quando referidas em conjunto.
<u>“Primeira Emissão”</u> :	É a primeira emissão de Cotas da Classe única do Fundo, em série única, no montante de 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), totalizando o valor de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160/22.
<u>“Prospecto”</u> :	O presente Prospecto do Fundo.
<u>“Público-Alvo”</u> :	O Fundo é destinado exclusivamente aos Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21.
<u>“Regulamento”</u> :	É o regulamento do Fundo.
<u>“Representante(s) dos Cotistas”</u> :	Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.
<u>“Resolução CMN nº 4.373/14”</u> :	É a Resolução Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais, dentre outras disposições.
<u>“Resolução CVM nº 11/20”</u> :	É a Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
<u>“Resolução CVM nº 30/21”</u> :	É a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<u>“Resolução CVM nº 39/21”</u> :	É a Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021.
<u>“Resolução CVM nº 160/22”</u> :	É a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
<u>“Resolução CVM nº 175/22”</u> :	É a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
<u>“SELIC”</u> :	Sistema Especial de Liquidação e Custódia.

<u>“Taxa de Administração”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no item 9.1 do Anexo ao Regulamento.
<u>“Taxa de Distribuição Primária”</u> :	Na integralização das Cotas da 1ª Emissão, os investidores pagarão, adicionalmente ao Preço de Emissão, uma taxa de distribuição primária, por Cota efetivamente integralizada, correspondente a R\$ 0,02 (dois centavos de real) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, equivalente a 0,21% (vinte e um centésimos por cento) do Preço de Emissão e destinada ao pagamento dos custos de distribuição primária das Cotas, incluindo, sem limitação, as comissões devidas a distribuidores, os custos de assessoria jurídica, marketing, entre outros, diretamente relacionados à distribuição em questão e a taxa de registro da Oferta na CVM (“Taxa de Distribuição Primária”). A Taxa de Distribuição Primária não integra o Preço de Emissão e, portanto, de integralização das Cotas, e será destinada para o pagamento ou o reembolso das despesas incorridas na oferta de Cotas do Fundo. Eventuais custos não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão encargos do Fundo. Eventual valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária pelos investidores, apurado após o pagamento ou o reembolso de todas as despesas da Oferta, será revertido em benefício do Fundo.
<u>“Taxa de Gestão”</u> :	Remuneração devida nos termos do item 9.3 do Anexo ao Regulamento.
<u>“Taxa de Performance”</u> :	Remuneração devida nos termos do item 9.4 do Anexo ao Regulamento.
<u>“Termo de Adesão”</u> :	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Investidor quando da subscrição das Cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo **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, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Coordenador Líder”) e concomitantemente administradora do Fundo (“Administradora”), de acordo com a Resolução CVM nº 160/22 e a Resolução CVM nº 175/22, nos termos e condições do regulamento do Fundo, constituído em 22 de janeiro de 2024, por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Exes Xingu II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Instrumento de Constituição” e “Fundo”, respectivamente), conforme rerratificado em 22 de fevereiro de 2024, que aprovou o Regulamento do Fundo, instituindo sua versão vigente.

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM nº 160/22 (“Oferta”).

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

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

A Classe se enquadra na categoria de Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro Imobiliário, conforme a Lei nº 8.668/93, a Resolução CVM nº 39/21 e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, tem prazo de duração determinado de 07 (sete) anos e é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva Classe ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos do Capítulo 6 do Anexo descritivo da Classe, o qual é parte integrante do Regulamento (“Anexo”).

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

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

Não se aplica o disposto acima quando: (a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (e) acima; ou (b) houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora. Também não se aplicará quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na

Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404/76.

2.3 Identificação do Público-Alvo

A Oferta será destinada a Investidores que atendam às características de Investidor Qualificado, assim definido nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados no Mercado Secundário após (i) a listagem do Fundo e admissão de suas Cotas à negociação em mercados organizados; e (ii) a divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160/22, do Anúncio de Encerramento, nas páginas da rede mundial de computadores (a) da Administradora; (b) da Gestora; (c) do Coordenador Líder; e (d) da CVM e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, bem como a divulgação da distribuição de rendimento *pro rata*, caso aplicável, e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no Mercado Secundário. A negociação das Cotas ao público investidor no geral no Mercado Secundário, está sujeita ao período de vedação por 06 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM nº 160/22.

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

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

Na presente Oferta, O Preço de Emissão será acrescido da Taxa de Distribuição, totalizando o valor de subscrição de R\$ 10,02 (dez reais e dois centavos) por Cota integralizada ("Preço de Integralização").

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da oferta é de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão ("Montante Total da Oferta"), sendo admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução da CVM nº 160/22, desde que subscritas e integralizadas 100.000 (cem mil) Cotas, correspondente a R\$ 1.000.000 (um milhão de reais), sem contemplar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta").

Não será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional ou suplementar, conforme facultado pelos artigos 50 e 51 da Resolução CVM nº 160/22.

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

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

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas

A quantidade de Cotas da Oferta será de 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas, a serem subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão, devendo alcançar o Montante Mínimo da Oferta, a serem integralizadas à vista ou por meio de Chamadas de Capital, conforme previsto no Regulamento e nos termos do Boletim de Subscrição e do Compromisso de Investimento, conforme o caso.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

A classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação preponderante do seu patrimônio líquido em ativos financeiros de origem vinculada ao agronegócio, nos termos do item 3.2. do Regulamento e, complementarmente, nos Ativos Financeiros (conforme definidos acima).

Adicionalmente, a Classe poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme definidos acima).

A Classe terá um Período de Investimento máximo que será encerrado no prazo de 03 (três) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo. Como regra geral, a Classe apenas adquirirá Ativos Financeiros durante o Período de Investimento.

Durante o Período de Investimento, quaisquer quantias que forem recebidas pela Classe a título de vencimento antecipado, repactuação ou execução de garantia de um Ativo Financeiro poderão ser utilizadas para a aquisição de novos Ativos Financeiros.

Após o decurso do Período de Investimento, o recursos da Classe não serão aplicados em novas aquisições de Ativos Financeiros, ressalvado que, excepcionalmente, a Classe poderá realizar investimentos após o Período de Investimento, a exclusivo critério da Gestora desde que: (i) tais investimentos sejam decorrentes de obrigações assumidas pela Classe antes do término do Período de Investimento, mas cujos desembolsos não tenham sido totalmente efetuados até o encerramento do Período de Investimento; (ii) tais investimentos tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos da Classe em Ativos Financeiros previamente adquiridos; ou (iii) mediante recomendação da Gestora e aprovação em Assembleia Geral para quaisquer outras hipóteses não previstas acima.

Findo o Período de Investimento, inicia-se o Período de Desinvestimento, no qual os recursos recebidos pela Classe em razão da liquidação dos Ativos Financeiros, a qualquer título, incluindo pagamento regular ou por execução de garantia, alienação, venda, cessão, recompra, não poderão ser destinados à aquisição pela Classe de novos Ativos Financeiros, observado o disposto na Cláusula 3.2 do Regulamento.

O Período de Desinvestimento durará até (a) o término do Prazo de Duração do Fundo; ou (b) o desinvestimento total nos Ativos Financeiros, o que ocorrer primeiro. A qualquer tempo, durante o Período de Investimento ou o Período de Desinvestimento, a seu exclusivo critério, observados os padrões de mercado, a Gestora poderá alienar os Ativos Financeiros.

Durante o Período de Investimento, os recursos da classe serão aplicados pela Administradora, por recomendação da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a (i) proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos Financeiros, auferindo rendimentos advindos destes, e (ii) auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Financeiros.

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

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

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

Desde que observado o disposto no item 3.8 do Regulamento, durante o período em que a oferta da Primeira Emissão de Cotas estiver aberta, e após a subscrição do Montante Mínimo da Oferta, a Classe poderá adquirir Ativos Financeiros que representem, individualmente, até (a) 10% (dez por cento) do montante total da Primeira Emissão, no caso de Ativos Financeiros que sejam objeto de garantia real imobiliária representada por alienação fiduciária ou hipoteca de Imóveis; e (b) 5% (cinco por cento) do montante total da Primeira Emissão, no caso de Ativos Financeiros que não sejam objeto de garantia real imobiliária representada por alienação fiduciária ou hipoteca de Imóveis.

Após o encerramento da Oferta da Primeira Emissão, os Ativos Financeiros deverão representar, individualmente, até (a) 10% (dez por cento) do montante correspondente a soma do Patrimônio Líquido da Classe e do Capital Comprometido (conforme abaixo definido), no caso de Ativos Financeiros que sejam objeto de garantia real imobiliária representada por alienação fiduciária ou hipoteca de Imóveis; e (b) 5% (cinco por cento) do montante correspondente a soma do Patrimônio Líquido da Classe e do Capital Comprometido, no caso de Ativos Financeiros que não sejam objeto de garantia real imobiliária representada por alienação fiduciária ou hipoteca de Imóveis.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Financeiros, nos termos do Anexo, serão aplicadas em Ativos de Liquidez (conforme definidos acima).

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

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

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

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

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Conforme exigido pelo artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, quando a destinação dos recursos do Fundo a quaisquer Ativos possa caracterizar conflito de interesses, será obrigatória a obtenção prévia de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

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

Caso o Montante Total da Oferta não seja atingido, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sob a gestão da Gestora em Ativos a serem selecionados de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, sem qualquer ativo específico prioritário, visando a otimização do retorno dos cotistas.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, não haverá captação por meio de fontes alternativas, sem prejuízo de novas emissões de Cotas que poderão ser realizadas pelo Fundo no futuro.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

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

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas no Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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

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

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

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

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

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

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

O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, 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.

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

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

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

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

Além disso, também por se tratar de um produto recente, as discussões sobre o Fiagro não se encontram inteiramente pacificadas, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que as direcionem, gerando, assim, insegurança jurídica e risco ao investimento em cotas de Fiagro. Neste sentido, órgãos reguladores, órgãos autorreguladores e o Poder Judiciário poderão, em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente relacionada aos Fiagros e às ofertas de cotas de tais fundos: **(i)** editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os Fiagro, bem como **(ii)** proferir decisões que podem ser desfavoráveis ao investimento em Fiagro; o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em Cotas do Fundo, e, conseqüentemente, afetar de modo adverso o Cotista.

Eventual deferimento do pedido de registro do Fundo pela CVM não implica aos potenciais investidores e aos Cotistas qualquer garantia de rentabilidade, estabilidade ou regularidade da

estrutura proposta ao Fundo, não havendo garantia, portanto, que os potenciais investidores e Cotistas serão indenizados pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer prestador de serviço do Fundo ou pela CVM em virtude de eventuais impactos adversos decorrentes do investimento em Cotas do Fundo ou pela alteração da regulamentação aplicável aos Fiagro.

3. RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM CADEIAS AGROINDUSTRIAIS. Os riscos aos quais o Fundo está sujeito ao investir em Ativos Financeiros e Imóveis relacionados, direta ou indiretamente, às cadeias agroindustriais podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, pragas ou outros fatores naturais que afetem negativamente o setor agrícola e varejista em geral, impactando preços de commodities do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento e/ou despesas da devedora do respectivo Ativo e, conseqüentemente, sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento do respectivo Ativo. Crises econômicas também podem afetar o setor agrícola a que se destina o financiamento atrelado aos Ativos. Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização dos Ativos, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e valores mobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o seu fluxo de pagamentos ao Fundo.

4. RISCO RELACIONADO AO MERCADO INTERNACIONAL DE COMMODITIES. O agronegócio brasileiro se sujeita ao mercado internacional de commodities e, por conseqüência, pode sofrer choques decorrentes de movimentos e conjunturas geopolíticas diversas. Nesse sentido, eventuais restrições ou sanções aos produtos brasileiros em mercados internacionais, seja por razões aduaneiras, fitossanitárias ou ambientais, podem causar perdas na rentabilidade do setor agroindustrial nacional e, conseqüentemente, nos Ativos, o que poderá, eventualmente, afetar negativamente a rentabilidade das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas.

5. RISCO RELACIONADO A FATORES CLIMÁTICOS E ÀS MUDANÇAS CLIMÁTICAS. Em um cenário de mudanças climáticas, seguimentos ligados ao agronegócio brasileiro apresentam especial vulnerabilidade à eventos extremos e à perda de produtividade das cadeias agroindustriais, direta ou indiretamente, vinculadas aos Ativos, decorrentes, mas não limitadas, a enchentes, secas, desertificação, pragas, geadas e aumento de temperaturas.

Esse tipo de cenário pode vir a prejudicar tanto investimentos diretos do Fundo, bem como a rentabilidade e a projeção do agronegócio brasileiro enquanto setor, resultando em eventuais perdas à carteira e, conseqüentemente, aos Cotistas.

6. RISCO RELACIONADO À PERDA DE INCENTIVOS ÀS CADEIAS AGROINDUSTRIAIS NACIONAIS. Não há certeza que eventuais incentivos, subsídios e legislações benéficas às cadeias agroindustriais no Brasil atualmente vigentes permanecerão em vigor. Tampouco há certeza que os entes políticos continuarão a instituir novas medidas em benefício do agronegócio nacional que se traduzam em maiores ganhos econômicos e de produtividades no setor. Em ambos os cenários, há a possibilidade que os Ativos se tornem menos lucrativos ou mesmo gerem prejuízos ao Fundo.

7. RISCO RELACIONADO A FATORES MACROECONÔMICOS E À POLÍTICA GOVERNAMENTAL. O Fundo também poderá estar sujeito a riscos advindos de motivos como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou,

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

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

8. RISCOS GERAIS ASSOCIADOS AOS ATIVOS FINANCEIROS. Os Ativos Financeiros estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de

disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

9. RISCOS DE LIQUIDEZ. Os Ativos Financeiros e Imóveis integrantes da Carteira poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fiagro são uma modalidade de investimento recente e pouco disseminada no mercado de capitais brasileiro e, portanto, não é possível prever a liquidez que as cotas desta espécie de fundo de investimento terão no mercado. Dessa forma 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.

Adicionalmente, o Fundo será constituído na forma de condomínio fechado, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas, observado o Prazo de Duração do Fundo. Desse modo, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

10. 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. 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 Financeiros desses emissores e/ou devedores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e/ou devedores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos Ativos Financeiros, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

11. 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 estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

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

13. RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO. Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

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

14. RISCO OPERACIONAL. A carteira será administrada e gerida, respectivamente, pelo Administrador e pelo Gestor. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

15. RISCO RELACIONADO À SUBSTITUIÇÃO DO GESTOR. A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos que compõem a Carteira. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de retornos aos Cotistas.

16. RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES. Os atos que caracterizem situações de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante dos Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

17. RISCO DECORRENTE DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO PARA OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO. O Gestor, instituição responsável pela gestão da Carteira, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da Carteira. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de Investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados Ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os Ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de Ativos.

18. POSSIBILIDADE DA ENTREGA DE ATIVOS EM CASO DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO. No caso de liquidação do Fundo, o patrimônio desse será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas os encargos do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios Ativos serão

entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Além do mais, a entrega de bens e direitos para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3. Nos termos do descrito no Regulamento, os Ativos integrantes da Carteira poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

19. RISCO DE DISPONIBILIDADE DE CAIXA. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar emissões subsequentes, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado ou, conforme o caso, poderá convocar os cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo.

20. RISCO RELATIVO A EMISSÕES SUBSEQUENTES. No caso de realização de emissões subsequentes pelo Fundo, o exercício de eventual direito de preferência pelos Cotistas depende da disponibilidade de recursos por parte de cada Cotista. Conforme aplicável, caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de emissões subsequentes, os Cotistas incorrem no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

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

22. RISCO REGULATÓRIO. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas, aos Ativos Financeiros e aos Ativos de Liquidez, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Financeiros e ao Fundo, gerando, 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 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.

23. RISCO TRIBUTÁRIOS E DE ALTERAÇÃO DAS REGRAS TRIBUTÁRIAS. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a **(i)** eventual extinção de benefícios fiscais, na forma da legislação em vigor, **(ii)** possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, **(iii)** criação de

tributos; bem como, **(iv)** diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. No entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o Fundo e a rentabilidade de suas Cotas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: **(a)** ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(c)** as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Desta forma, caso isso ocorra, os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas não serão isentos de Imposto de Renda.

24. RISCO DECORRENTE DE ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO. O Regulamento poderá ser alterado, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, da entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM. Tais alterações poderão afetar a operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

25. RISCO DE ALTERAÇÕES NAS PRÁTICAS CONTÁBEIS. As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fii's Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM nº 516"), aplicáveis por força da Resolução CVM nº 39. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, conforme alterada, que alterou a lei das sociedades por ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fii's. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

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

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

28. RISCO RELATIVO À FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas, observado o Prazo de Duração do Fundo.

Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas e, ainda, deverão ser observadas as restrições de negociação do artigo 86 da Resolução 160 e os prazos operacionais da entidade do mercado de balcão organizado, conforme aplicável.

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

30. RISCOS REFERENTES AOS IMPACTOS CAUSADOS POR SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS. O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos (como o coronavírus (COVID-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou MERS e a síndrome respiratória aguda grave ou SARS), no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais nacional e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o setor do agronegócio, a indústria de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos Ativos que venham a compor a Carteira, bem como afetar a valorização das Cotas e seus rendimentos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando:

5.1.1 As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2) (3)
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	26/02/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto	26/02/2024
3	Início do Período de Subscrição	27/02/2024
4	Encerramento do Período de Subscrição	22/08/2024
5	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	23/08/2024

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

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

(3) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início ("Anúncio de Início").

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

Administradora / Coordenador Líder: <https://www.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);

Gestora: <https://www.exes.com.br/> (neste website, <https://www.exes.com.br/exes-investimentos/#nossos-fundos>, clicar em "Exes Xingu II", procurar por "Oferta 1ª Emissão de Cotas");

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

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 Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

5.1.2. Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160/22 e das disposições do Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo, sob o regime de Registro Automático. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas emitidas na Primeira Emissão é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início de distribuição, observado o disposto da Resolução CVM nº 160/22.

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

Exceto se de outra forma prevista no respectivo Compromisso de Investimento, a integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Chamada de Capital a ser enviada pela Administradora, conforme orientação da Gestora, mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22, o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta e todos os atos de aceitação serão cancelados. Caso a Oferta seja suspensa, o Coordenador Líder deverá comunicar os Investidores para que, em até 05 (cinco) Dias Úteis da comunicação, informe sua decisão de desistência, ou não, à Oferta. Tanto no caso de cancelamento, quanto no caso de desistência da Oferta, o Investidor que já tiver aceitado a Oferta terá os valores investidos integralmente restituídos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

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

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

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

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

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

O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de Fiagro encontram baixa ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado organizado de valores mobiliários. Além disso, os Fiagro que têm a forma de condomínio fechado, como o Fundo, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” na página 29 e seguintes deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

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

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

7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts.70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM nº 160/22, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta, sendo certo que a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

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

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM nº160/22, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

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

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

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

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

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM nº 160/22, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM nº 175/22 ("Investimentos Temporários"), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM nº 160/22, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM nº 160/22 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

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

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

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

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM nº 160/22, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM nº 160/22, as quais são inafastáveis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160/22, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Emissão, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora. Caso o Montante Mínimo da Emissão não seja atingido, a Oferta será cancelada.

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

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

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

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

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

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

8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

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

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

A Primeira Emissão, objeto da Oferta, foi aprovada por meio do Instrumento de Constituição, datado de 22 de janeiro de 2024, conforme rerratificado em 22 de fevereiro de 2024, cuja cópia encontra-se anexa a este Prospecto.

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

8.4. Regime de Distribuição

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

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

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

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas, objeto da presente Oferta, não serão admitidas à negociação nos mercados de bolsa ou balcão organizado.

8.7. Formador de mercado

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

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor é de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), por Investidor, a qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

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

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

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM nº 160/22 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

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

Elencamos o documento incorporado neste Prospecto como anexo:

Anexo III – Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

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

Relacionamento da Administradora/Custodiante/Escriturador com a Gestora.

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

Relacionamento da Administradora/Custodiante/Escriturador com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Administradora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Gestora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflitos de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22 e do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

Contrato de Distribuição

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

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

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

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

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

Hipóteses de Resilição do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição poderá ser resiliado por qualquer das partes e a qualquer momento, sem quaisquer ônus para as partes, exceto pelo disposto na Cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição, nas seguintes hipóteses ("Resilição Involuntária"):

- (i) ocorrência de eventos de natureza política, conjuntural econômica ou financeira (inclusive terrorismo) no Brasil, nos Estados Unidos, na Europa, na Ásia, na América do Sul ou em qualquer outro país que possam influenciar o mercado de capitais brasileiro, que não possam ser previstos ou evitados e que tornem prejudicial a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (ii) ocorrência de alterações nas normas legais e regulamentares relativas à composição e diversificação das carteiras de investidores institucionais e profissionais (assim entendidos, exemplificativamente, entidades abertas e fechadas de previdência privada, entidades seguradoras, fundos mútuos de investimento, instituições financeiras, carteiras administradas etc.) que impeçam ou restrinjam a aquisição, por parte desses investidores institucionais ou profissionais, de valores mobiliários de emissão de empresas privadas e/ou fundos de investimentos;
- (iii) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada no Contrato de Distribuição e/ou aumento das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes na data de assinatura do Contrato de Distribuição, e/ou regulamentação que alterem a liquidez do Sistema Financeiro Nacional ou tornem mais onerosa a Oferta;

- (iv) ocorrência de alterações nas normas legais ou regulamentares aplicáveis aos mercados financeiro e de capitais brasileiros que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados, de qualquer forma, à distribuição das Cotas, tornando a Oferta inviável a qualquer uma das Partes;
- (v) ocorrência de motivos de força maior ou caso fortuito que tornem inviável ou desaconselhável a Oferta;
- (vi) existência, a critério do Coordenador Líder, de condições desfavoráveis de mercado para implementação e finalização da Oferta e/ou caso as partes não cheguem a um acordo sobre eventuais alterações aos termos e condições indicativos da Oferta propostos pelo Coordenador Líder, nos termos da Cláusula 15 do Contrato de Distribuição;
- (vii) ocorrência de alteração material e adversa relevante nas condições econômicas, financeiras ou operacionais da Gestora, bem como ocorrência de qualquer mudança adversa relevante no mercado financeiro local ou internacional, que altere a razoabilidade econômica da Oferta ou que impacte diretamente as suas atividades, e, assim, torne inviável ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações previstas;
- (viii) ocorrência de alteração material e adversa relevante nas condições reputacionais da Gestora, a exclusivo critério do Coordenador Líder; e
- (ix) ocorrência de eventos que ameacem, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a segurança, validade, exequibilidade, exigibilidade e/ou eficácia da Oferta.

Na hipótese de o Coordenador Líder ou a Administradora resilir o Contrato de Distribuição, nos termos da Cláusula 8.1 do referido contrato, essa rescisão será realizada sem qualquer ônus, obrigações ou custos para as Partes, exceto pelo reembolso, devido pela Gestora ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, de todas as despesas, desde que devidamente comprovadas, incorridas por aquele até o momento da rescisão.

Considerar-se-á data da rescisão do Contrato de Distribuição a data em que as partes receberem a comunicação formalizando a rescisão do Contrato de Distribuição, ressalvadas as disposições do Contrato de Distribuição que expressamente subsistirão ao seu término, conforme previsto na Cláusula 10.2 do referido instrumento. Nessa hipótese, o reembolso das despesas deverá ser efetuado pela Gestora em até 10 (dez) Dias Úteis da data do recebimento da comunicação da rescisão.

O Contrato de Distribuição poderá ser resiliado, por qualquer das partes, a qualquer tempo, mediante comunicação por escrito a ser enviada às outras partes, com, no mínimo, 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência, sem prejuízo da obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas, desde que devidamente comprovados, incorridas por este até o momento da rescisão.

Condições Precedentes da Oferta

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição está inteiramente condicionado, mas não limitado, ao cumprimento e à integral satisfação, cumulativamente, das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de divulgação deste Prospecto e Anúncio de Início da Oferta ("Condições Precedentes"), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes nos documentos da Oferta:

- (i) obtenção pela Classe, pela Administradora e pela Gestora de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios

que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta. As aprovações descritas acima deverão estar válidas até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta;

- (ii) a Classe e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e do Código ART;
- (iii) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, exigibilidade, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, incluindo, mas não limitado aos documentos relacionados à Classe e ao Fundo e necessários à realização da emissão das Cotas e da Oferta ("Documentos da Oferta"), os quais conterão todas as condições aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (iv) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (v) consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Administradora, pela Gestora constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Administradora e a Gestora serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência, precisão e atualidade das informações fornecidas por eles no âmbito do Contrato de Distribuição e da Oferta, sob pena do pagamento de indenização, nos termos da Cláusula 9 do Contrato de Distribuição;
- (vi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que, justificadamente, resulte em alteração relevante ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e que inviabilize a realização da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (vii) manutenção do registro de funcionamento da Classe e do Fundo junto à CVM;
- (viii) verificação de que a Administradora e Gestora, e suas respectivas afiliadas e/ou demais empresas dos seus grupos econômicos, estão adimplentes com todas as obrigações pecuniárias assumidas junto ao Coordenador Líder e/ou suas afiliadas, nos termos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (ix) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, comitê de produtos e operacional, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;
- (x) não ocorrência de descumprimento das obrigações da Administradora e da Gestora previstas no Contrato de Distribuição;
- (xi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que conferem à Administradora e à Gestora, às suas afiliadas e à Classe condição fundamental de funcionamento;
- (xii) sujeição às limitações legais e regulamentares aplicáveis, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, existência de total liberdade, por parte do Coordenador Líder,

para divulgação da Oferta, bem como das informações relativas à Administradora e à Gestora relevantes para a Oferta, por qualquer meio;

- (xiii) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Classe, conforme o caso, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados;
- (xiv) não ocorrência, em relação à Gestora e/ou à Administradora, ou a qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, de (a) liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”) ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; (c) pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer de tais sociedades e não devidamente elidido antes da data de início da Oferta; (d) propositura por quaisquer de tais sociedades 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 por qualquer de tais sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xv) encaminhamento, pelos assessores legais, até 03 (três) Dias Úteis antes da data da primeira integralização de Cotas, das redações preliminares de seus respectivos pareceres jurídicos (“*Legal Opinions*”) que deverão ser emitidos atestando a adequação jurídica da documentação da Classe e da Oferta, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis;
- (xvi) encaminhamento, pelos Assessores Legais, e aceitação pelo Coordenador Líder, até 01 (um) Dia Útil antes da data da primeira integralização de Cotas, das *Legal Opinions* mencionadas no item (xv) acima devidamente assinadas;
- (xvii) cumprimento, pela Administradora e pela Gestora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xviii) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Administradora e da Gestora, assim como de suas controladoras e controladas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xix) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou de lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act, conforme aplicável (“Leis Anticorrupção”), pelas Partes, por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;
- (xx) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Administradora e pela Gestora, atestando que, na data de início da Oferta e na data de celebração da referida declaração, todas as informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pela Administradora e pela Gestora, constantes nos Documentos da Oferta, são verdadeiras, corretas, suficientes, precisas, atuais e consistentes;

- (xxi) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Administradora e pela Gestora, ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessário para a exploração de suas respectivas atividades principais;
- (xxii) que os documentos apresentados pela Administradora e pela Gestora, e/ou por suas afiliadas não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o que for estabelecido nos Documentos da Oferta;
- (xxiii) não terem ocorrido alterações relevantes na legislação e regulamentação em vigor relativas às Cotas que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores Qualificados;
- (xxiv) recolhimento, pela Gestora em nome da Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando a, taxa de fiscalização da CVM;
- (xxv) rigoroso cumprimento pelas Partes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as 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. As Partes obrigam-se, ainda, a exigir que suas afiliadas procedam, 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;
- (xxvi) o Coordenador Líder aprove a estrutura final da Oferta, observado que a Classe e a Oferta tenham sido estruturadas de forma a não simular a existência de negócios e/ou operações para auferir benefícios fiscais e tributários;
- (xxvii) existência, a ser determinada a critério do Coordenador Líder, de forma devidamente justificada, de condições favoráveis de mercado para a implementação e finalização da Oferta;
- (xxviii) divulgação de informações da Classe, necessárias à preparação de toda a documentação legal, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos dos códigos da ANBIMA aplicáveis, assim como satisfatórias ao Coordenador Líder; e
- (xxix) aceitação, pela Administradora e pela Gestora de eventuais alterações dos termos e condições do Contrato de Distribuição, no caso de ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 15 do Contrato de Distribuição, se aplicável.

Observado o disposto na Cláusula 2.3 do Contrato de Distribuição, na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta poderá não ser efetivada e o Contrato de Distribuição poderá ser rescindido, deixando de produzir efeitos com relação a qualquer das partes.

A renúncia pelo Coordenador Líder quanto à verificação de qualquer das Condições Precedentes ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para a verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

Tabela de Custos Indicativos da Oferta	Custos Indicativos da Oferta FIAGRO - Base (R\$)		% em relação à Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$	250,000	0.10%
Custo Impostos Comissão Coordenação	R\$	62,500	0.03%
Taxa para registro na CVM	R\$	75,000	0.03%
Publicação, Marketing, Roadshow	R\$	50,000	0.03%
Assessores Legais	R\$	32,000	0.01%
Prospecto e Outras Despesas	R\$	30,000	0.01%
TOTAL	R\$	499,500	0.21%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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

O Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “3.1 EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE” NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

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

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizadas, as informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, estarão disponíveis para consulta no seguinte website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Exes 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 Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo” o respectivo “Informe Mensal”, “Informe Trimestral”, “Informe Anual” e “Demonstrações Financeiras”. A opção de download do documento está disponível no campo “Ações”).

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo

Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Tel.: +55 (11) 3383-2715

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com;

Website: <https://www.btgpactual.com/>

Gestor

EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Rua Funchal, nº 411, 8º andar, conj. 84, Vila Olímpia

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Paula de Castro Andrade

Tel.: (11) 7180-7378

E-mail: contato@exes.com.br

Website: <https://www.exes.com.br/>

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

Assessor Legal

IBS ADVOGADOS

Rua Fidêncio Ramos 213, Cj. 31

Vila Olímpia, São Paulo, SP – CEP: 04551-010

At.: Srs. Marcelo Binari / Gustavo Rosetti

Tel.: (11) 98117-9119 / (11) 97243-5869

E-mail: mbo@ibsadv.com.br / gfr@ibsadv.com.br

Website: www.ibsadv.com.br

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

Levando em consideração que o Fundo foi constituído em 22 de janeiro de 2024, nenhum exercício social foi encerrado até a presente data, de forma que o Fundo ainda não contratou auditor independente para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras.

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

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo e sobre a Oferta, bem como a obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder e à Gestora, cujos endereços comerciais, endereços eletrônicos e telefones para contato encontram-se indicados acima.

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

Para os fins da Resolução CVM nº 160/22, a Administradora declara que o Fundo se encontra devidamente registrado perante a CVM.

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

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22.

Neste sentido, a Administradora declarou, conforme exigido pelo art. 24, da Resolução CVM nº 160/22, que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

O Coordenador Líder declarou, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade econômico-financeira, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

15.1 Tributação

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei Federal nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- I - Possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas;
- II - As Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao quotista que for pessoa física, titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima. Já quanto à alínea “b” citada acima, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

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.

Imposto de Renda

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 preferencialmente à aquisição de ativos financeiros do agronegócio, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações de determinados ativos, dentre eles: CRA; CRI com lastros nas cadeias produtivas do agronegócio e letra de crédito do agronegócio.

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.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I – Ato do Administrador



INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob 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, aqui representado nos termos do seu Estatuto Social (“Administradora”), e **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 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, aqui representada nos termos do seu Contrato Social (“Gestora” e quando em conjunto com a Administradora, os “Prestadores de Serviços Essenciais”), **RESOLVEM:**

- (i) Constituir um Fundo de Investimento, classificado, nos termos da legislação aplicável, como “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro Imobiliário”, sob a forma de condomínio fechado, em classe e série únicas de cotas, nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39”), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), e da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, denominado “**EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**”, bem como sua classe única de cotas, denominada “**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**” (“Fundo” e “Classe”, respectivamente);
- (ii) Aprovar o regulamento do Fundo, que segue consolidado na forma de anexo ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta (“Regulamento”);
- (iii) Designar o Sr. **GUSTAVO COTTA PIERSANTI**, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade nº 020.424.005-5, e inscrito no CPF sob o nº 016.697.087-56, com endereço comercial na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, como o



diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora;

- (iv) Designar a Sra. **PAULA DE CASTRO ANDRADE**, portadora da cédula de identidade RG nº 7415397 MMB/RJ e devidamente inscrita no CPF sob o nº 106.402.027-56, com endereço comercial na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 8º andar, cj. 84, Vila Olímpia, CEP 04551060, como diretora da Gestora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, no âmbito das suas atribuições como diretora responsável pela Gestão do Fundo;
- (v) Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("Cotas"), no montante total de 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), conforme as características constantes do Regulamento ("1ª Emissão"). As cotas objeto da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").
- a) Rito: a 1ª Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, alínea "b", da Resolução CVM 160;
- b) Público-alvo: Investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- c) Prospecto: a ser apresentado nos termos do artigo 27, inciso II, alínea "b" da Resolução CVM 160;
- d) Lâmina: a ser apresentada nos termos do Art. 27, inciso II, alínea "a" da Resolução CVM 160;
- e) Coordenador: a 1ª Emissão será distribuída pelo Administrador;
- f) Prazos: a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da 1ª Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme o artigo 48 da Resolução CVM 160;
- g) Limitações à negociação: as Cotas subscritas no âmbito da 1ª Emissão somente serão negociadas com investidores classificados como investidores em



geral, após decorridos 06 (seis) meses, nos termos do Art. 86, inciso II, alíneas “a” e “b” da Resolução CVM 160;

h) Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial de Cotas da 1ª Emissão, desde que subscritas e integralizadas no mínimo 100.000 (cem mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22;

i) Montante Mínimo da Oferta: O montante mínimo de 100.000 (cem mil) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual não contempla a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo); e

j) Taxa de Distribuição Primária: Na integralização das Cotas da 1ª Emissão, os investidores pagarão, adicionalmente ao Preço de Emissão, uma taxa de distribuição primária, por Cota efetivamente integralizada, correspondente a R\$ 0,01 (um centavo) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, equivalente a 0,1% (um décimo por cento) do Preço de Emissão e destinada ao pagamento dos custos de distribuição primária das Cotas, incluindo, sem limitação, as comissões devidas a distribuidores, os custos de assessoria jurídica, marketing, entre outros, diretamente relacionados à distribuição em questão e a taxa de registro da Oferta na CVM (“Taxa de Distribuição Primária”). A Taxa de Distribuição Primária não integra o Preço de Emissão e, portanto, de integralização das Cotas, e será destinada para o pagamento ou o reembolso das despesas incorridas na oferta de Cotas do Fundo. Eventuais custos não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão encargos do Fundo. Eventual valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária pelos investidores, apurado após o pagamento ou o reembolso de todas as despesas da Oferta, será revertido em benefício do Fundo.

Em atenção ao artigo 10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.



Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2024.

DocuSigned by:
Bernardo Vieira Braz
Signed By: BERNARDO VIEIRA BRAZ.10414144716
CPF: 10414144716
Signing Time: 01/22/2024 | 22:08 BRT

DocuSigned by:
João Carlos Almeida Pereira
Signed By: JOAO CARLOS ALMEIDA PEREIRA.12871448750
CPF: 12871448750
Signing Time: 01/23/2024 | 11:04 BRT

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

DocuSigned by:
Tiago Augusto Dos Santos Silva Licarão
Signed By: TIAGO AUGUSTO DOS SANTOS SILVA LICARIAO.349949...
CPF: 3499498851
Signing Time: 01/23/2024 | 09:48 BRT

DocuSigned by:
PAULA DE CASTRO ANDRADE
Assinado por: PAULA DE CASTRO ANDRADE.10640202756
CPF: 10640202756
Hora de assinatura: 01/23/2024 | 10:23 BRT

EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestora

Certificate Of Completion

Envelope Id: 011E66D030C3444896360EA9A3258D0B	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Fiagro Xingu II - IPC - versão final.docx	
Source Envelope:	
Document Pages: 4	Signatures: 4
Certificate Pages: 7	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Clara Menezes
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	avenida brigadeiro faria lima, 3477 - 12º andar
	São Paulo, São Paulo 06840370
	Clara.Menezes@btgpactual.com
	IP Address: 177.66.196.254

Record Tracking

Status: Original	Holder: Clara Menezes	Location: DocuSign
01/22/2024 19:58	Clara.Menezes@btgpactual.com	

Signer Events

Signer Events	Signature	Timestamp
<p>Bernardo Vieira Braz bernardo.braz@btgpactual.com Procurador</p> <p>Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</p> <p>Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC VALID RFB v5</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign</p>	<p><i>Bernardo Vieira Braz</i></p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.66.196.254</p>	<p>Sent: 01/22/2024 20:01 Viewed: 01/22/2024 22:07 Signed: 01/22/2024 22:08</p>
<p>João Carlos Almeida Pereira joao.almeida@btgpactual.com Procurador</p> <p>Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</p> <p>Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC VALID RFB v5</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign</p>	<p><i>João Carlos Almeida Pereira</i></p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.66.196.254</p>	<p>Sent: 01/22/2024 20:01 Viewed: 01/23/2024 11:03 Signed: 01/23/2024 11:04</p>
<p>PAULA DE CASTRO ANDRADE paula.andrade@exes.com.br</p> <p>Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</p> <p>Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 01/23/2024 10:08 ID: 46ea1cf9-34d8-4edd-bba9-9cea0a207947</p>	<p><i>PAULA DE CASTRO ANDRADE</i></p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 189.100.70.1</p>	<p>Sent: 01/22/2024 20:01 Viewed: 01/23/2024 10:08 Signed: 01/23/2024 10:23</p>
<p>Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião tiago.licario@exes.com.br</p> <p>Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</p> <p>Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 01/23/2024 09:47 ID: 0f1a75f6-286d-4e15-b12a-17d31f0eb146</p>	<p><i>Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião</i></p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 201.68.206.103</p>	<p>Sent: 01/22/2024 20:01 Viewed: 01/23/2024 09:47 Signed: 01/23/2024 09:48</p>

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	01/22/2024 20:01
Certified Delivered	Security Checked	01/23/2024 09:47
Signing Complete	Security Checked	01/23/2024 09:48
Completed	Security Checked	01/23/2024 11:04
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

TERMO DE ADESÃO ÀS CONDIÇÕES GERAIS PARA ASSINATURA ELETRÔNICA DE CONTRATOS

Considerando que, com o objetivo de simplificar as operações contratuais e reduzir os custos para todos os envolvidos nas negociações com o Grupo BTG Pactual (“BTG Pactual”), o BTG Pactual aderiu a inovação tecnológica de assinatura por meio eletrônico, por meio de sistema (“Plataforma”) disponibilizado no ambiente do BTG Pactual.

Importante ressaltar que a legislação brasileira reconhece a validade da assinatura eletrônica por meio de seu ordenamento jurídico. Visto isso, a ferramenta da Plataforma está em conformidade com as leis brasileiras, de modo que, os contratos são válidos e passíveis de serem admitidos como meio de prova no Poder Judiciário brasileiro.

A qualquer momento, você poderá solicitar ao BTG Pactual, cópias eletrônicas dos Contratos assinados por você via Plataforma.

As informações, documentos e dados fornecidos por você referente aos poderes de assinaturas, serão de sua inteira responsabilidade, isentando o BTG Pactual por qualquer responsabilidade por atos praticados que gerem danos, prejuízos e perdas oriundas de acessos, movimentações e informações erroneamente informadas por você, sobretudo aquelas que decorrerem da má observância, má-fé e mau uso da Plataforma.

Pelo presente termo, declaro ter lido, compreendido e concordado com as condições acima descritas.

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a Banco BTG Pactual SA poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a Banco BTG Pactual SA:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: renata.riedel@btgpactual.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: ol-contratos@btgpactual.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a Banco BTG Pactual SA:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço ol-contratos@btgpactual.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a Banco BTG Pactual SA:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para renata.riedel@btgpactual.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a Banco BTG Pactual SA:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para renata.riedel@btgpactual.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a Banco BTG Pactual SA conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por Banco BTG Pactual SA durante o curso do meu relacionamento com você.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular, as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob 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, aqui representado nos termos do seu Estatuto Social (“Administradora”), e **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 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, aqui representada nos termos do seu Contrato Social (“Gestora” e quando em conjunto com a Administradora, os “Prestadores de Serviços Essenciais”) da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 53.603.489/0001-52 (“Classe”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Os Prestadores de Serviços Essenciais, por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Exes Xingu II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro Imobiliário de Responsabilidade Limitada*”, datado de 22 de janeiro de 2024, (“Instrumento de Deliberação Conjunta”) deliberaram, entre outras matérias, a constituição da Classe, a aprovação do anexo da Classe (“Anexo”) e a aprovação dos termos e condições da oferta da primeira emissão de cotas do Fundo (“1ª Emissão” e “Cotas”, respectivamente);
- (ii) Até a presente data, a Classe não possui cotistas, sendo a Gestora a única e exclusivamente responsável pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo; e
- (iii) A Gestora deseja modificar determinados termos e condições da Oferta.

RESOLVEM:

- (i) Retificar o item “Taxa de Distribuição Primária” do Instrumento de Deliberação Conjunta, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“Taxa de Distribuição Primária: Na integralização das Cotas da 1ª Emissão, os investidores pagarão, adicionalmente ao Preço de Emissão, uma taxa de distribuição primária, por Cota efetivamente integralizada, correspondente a R\$ 0,02 (dois centavos de real) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, equivalente a 0,21% (vinte e um centésimos por cento) do Preço de Emissão e destinada ao pagamento dos custos de distribuição primária das Cotas, incluindo, sem limitação, as comissões devidas a distribuidores, os custos de assessoria jurídica, marketing, entre outros, diretamente relacionados à distribuição em questão e a taxa de registro da Oferta na CVM (“Taxa de Distribuição Primária”). A Taxa de Distribuição Primária não integra o Preço de Emissão e, portanto, de integralização das Cotas, e será destinada para o pagamento ou o reembolso das despesas incorridas na oferta de Cotas do Fundo. Eventuais custos não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão encargos do Fundo. Eventual valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária pelos investidores, apurado após o pagamento ou o reembolso de todas as despesas da Oferta, será revertido em benefício do Fundo.”

- (ii) Ratificar todas as demais disposições constantes do Instrumento de Deliberação Conjunta não alteradas nos termos deste instrumento.

Toda e qualquer expressão em letra maiúscula no presente instrumento e aqui não definida, terá o significado que lhe é atribuído no Regulamento.

Estando assim firmado o presente instrumento, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 22 de fevereiro de 2024.

REINALDO GARCIA
ADAO:0920522670
0

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:0920522670
Date: 2024.02.23 09:24:08
-03'00'

SANDRA IRENE ZUNIGA
CAMACHO:0869572288
0

Digitally signed by SANDRA
IRENE ZUNIGA
CAMACHO:08695722880
Date: 2024.02.23 09:24:38 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora

BRUNO ALEXANDRE
LICARIO
ROCHA:27810768808

Assinado de forma digital por
BRUNO ALEXANDRE LICARIO
ROCHA:27810768808
Dados: 2024.02.22 18:05:22
-03'00'

Página 2 de 2

TIAGO
AUGUSTO DOS
SANTOS SILVA
LICARIO:34994986851
4986851

Assinado de forma digital por TIAGO
AUGUSTO DOS SANTOS
SILVA
LICARIO:34994986851
Dados: 2024.02.22
17:37:06 -03'00'

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo II - Regulamento Consolidado do Fundo

Regulamento

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

CAPÍTULO – 1 FUNDO

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

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Determinado, de 7 (sete) anos contados da data da primeira integralização de cotas, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
Administrador	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, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e devidamente habilitada a atuar como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ ADMINISTRADOR ”), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 8º andar, conj. 84, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 31.960.567/0001-33, devidamente habilitada a atuar como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019 (“ GESTOR ” ou “ Prestador de Serviço Essencial ” e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os “ Prestadores de Serviços Essenciais ”).
Foro Aplicável	Foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

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

Regulamento

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

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

- 1.3** Durante o Prazo de Duração, o Fundo poderá constituir, por ato conjunto do ADMINISTRADOR e do GESTOR, diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do Artigo 5º da Resolução 175.
- 1.4** O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público alvo; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições para aplicação, resgate e amortização de cotas; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; (vii) fatores de risco; e (viii) o prazo de duração, que deverá ser compatível com o prazo de duração do FUNDO.
- 1.5** Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada Subclasse de Cotas deverá dispor, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance; e (iii) condições de aplicação, amortização e resgate.
- 1.6** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a no decorrer do Regulamento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da

Regulamento

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

classe de cotas, conforme aplicável, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

- 2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, conforme aplicável, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) Consultoria Especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 2.1.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.
- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.
- 2.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.
- 2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.
- 2.4** Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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

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

CAPÍTULO – 4 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

Regulamento

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

- 4.1.1** A primeira convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou ESCRITURADOR, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração do regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista.
- 4.3** Este regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.
- 4.4** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO – 4 quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO – 5 TRIBUTAÇÃO

- 5.1** O disposto neste CAPÍTULO – 5 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

Regulamento

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

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

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

Regulamento

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

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

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

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de competência realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; eb) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

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

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

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

Cotistas Não-Residentes (“INR”):

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

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

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

Regulamento

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

<p>Cobrança do IRF:</p>	<p>Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.</p>
<p>II. IOF:</p>	
<p>IOF/TVM:</p>	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.</p>
<p>IOF/Câmbio:</p>	<p>As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).</p>

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

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

Regulamento

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

- 6.2** O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

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

ANEXO I

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

CAPÍTULO – 1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

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

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Determinado, de 7 (sete) anos contados da data da primeira integralização de cotas, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
Categoria	FIAGRO-Imobiliário.
Classificação ANBIMA	Multiestratégia Gestão Ativa. Segmento: Multicategoria.
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação preponderante do seu patrimônio líquido em ativos financeiros de origem vinculada ao agronegócio, nos termos do item Erro! Fonte de referência não encontrada. abaixo e, complementarmente, nos seguintes ativos (“ Ativos Financeiros ”): (i) certificados de recebíveis do agronegócio (“ CRA ”); (ii) certificados de recebíveis imobiliários (“ CRI ”) relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; (iii) letras de crédito do agronegócio (“ LCA ”); (iv) letras de crédito imobiliário (“ LCI ”) relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; (v) letras imobiliárias garantidas (“ LIG ”) relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (vi) letras hipotecárias (“ LH ”) relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (vii) cotas de outros fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais (“ FIAGRO ”); (viii) cotas de FII, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; (ix) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“ FIDC ”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO, desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (x) cotas de fundos de investimento em participações (“ FIP ”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; (xi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, desde

Anexo I ao Regulamento

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

	<p>que se trate de emissores registrados na CVM que integrem a cadeia produtiva do agronegócio, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fiagro; (xii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIAGRO; (xiii) imóveis rurais, localizados em todo território nacional (“Imóveis”).</p> <p>Adicionalmente, a classe poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme disposto na política de investimento definida no CAPÍTULO – 3 abaixo.</p> <p>O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.</p>
Público-Alvo	Investidor qualificado.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e devidamente habilitada a atuar como custodiante, nos termos do Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ CUSTODIANTE ”).
Escrituração	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, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, e devidamente habilitada a prestar os serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ ESCRITURADOR ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	Encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o GESTOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Os Cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de Cotas em novas emissões, salvo se de outra forma deliberado pela Assembleia Geral e/ou pelo ato do ADMINISTRADOR que aprovar a emissão em questão.

Anexo I ao Regulamento

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

<p>Negociação</p>	<p>As cotas poderão ser depositadas pelo ADMINISTRADOR para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução 160”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.</p>
<p>Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização</p>	<p>Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.</p> <p>Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo de 5 (cinco) dias úteis entre a data de corte e a data de pagamento.</p>
<p>Feriados</p>	<p>Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais, a classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.</p>
<p>Integralização das Cotas</p>	<p>A integralização de cotas será realizada por meio de Chamadas de Capital, nos termos do respectivo compromisso de investimento, boletim de subscrição e dos procedimentos previstos neste Anexo.</p> <p>A integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos depende da aprovação da assembleia especial de cotistas do valor atribuído ao bem ou direito, ficando dispensada a elaboração de laudo de avaliação.</p> <p>A integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição.</p>
<p>Adoção de Política de Voto</p>	<p>O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.</p>

CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

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

Anexo I ao Regulamento

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

- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
 - (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3** Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO – 3 DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 3.1** A Classe terá um período de investimento máximo que será encerrado no prazo de 3 (três) anos, contados da data da primeira integralização de cotas da Classe, no qual a Classe investirá seus recursos, observada a política de investimento, composição e diversificação de carteira a ele aplicável, mediante a realização de Chamadas de Capital, conforme os procedimentos descritos neste Regulamento e no Boletim de Subscrição (“**Período de Investimento**”). Como regra geral, a Classe apenas adquirirá Ativos Financeiros durante o Período de Investimento.
- 3.1.1.** Durante o Período de Investimento, quaisquer quantias que forem recebidas pela Classe a título de vencimento antecipado, repactuação ou execução de garantia de um Ativo Financeiro poderão ser utilizadas para a aquisição de novos Ativos Financeiros.
 - 3.1.2.** O Período de Investimento poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, a exclusivo critério do GESTOR.
- 3.2** Após o decurso do Período de Investimento, o recursos da Classe não serão aplicados em novas aquisições de Ativos Financeiros, ressalvado que, excepcionalmente, a Classe poderá realizar investimentos após o Período de Investimento, a exclusivo critério do GESTOR, desde que: (i) tais investimentos sejam decorrentes de obrigações assumidas pela Classe antes do término do Período de Investimento, mas cujos desembolsos não tenham sido totalmente efetuados até o encerramento do Período de Investimento; (ii) tais investimentos tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos da Classe em Ativos Financeiros previamente adquiridos; ou (iii) mediante recomendação do GESTOR e aprovação em Assembleia Geral para quaisquer outras hipóteses não previstas acima.
- 3.3** O Período de Desinvestimento se iniciará no primeiro DIA Útil seguinte ao término do Período de Investimento, no qual os recursos recebidos pela Classe em razão da liquidação dos Ativos Financeiros, a qualquer título, incluindo pagamento regular ou por execução de garantia, alienação, venda, cessão,

Anexo I ao Regulamento

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

recompra, não poderão ser destinados à aquisição pela Classe de novos Ativos Financeiros, observado o disposto na Cláusula 3.2 acima.

- 3.4** O Período de Desinvestimento durará até (a) o término do Prazo de duração do Fundo; ou (b) o desinvestimento total nos Ativos Financeiros, o que ocorrer primeiro. A qualquer tempo, durante o Período de Investimento ou o Período de Desinvestimento, a seu exclusivo critério, observados os padrões de mercado, a GESTOR poderá alienar os Ativos Financeiros (“**Período de Desinvestimento**”).
- 3.5** Durante o Período de Investimentos, os recursos da classe serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, por recomendação do GESTOR, segundo uma política de investimentos definida de forma a (i) proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Financeiros, auferindo rendimentos advindos destes, e (ii) auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Financeiros.
- 3.6** Os ativos que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 3.7** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda, arrendamento ou direito real de superfície.
- 3.8** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175 e na Resolução 39.
- 3.9** Desde que observado o disposto no item 3.8 acima, durante o período em que a oferta da Primeira Emissão (conforme abaixo definido) de Cotas estiver aberta, e após a subscrição do montante mínimo da oferta, a Classe poderá adquirir Ativos Financeiros que representem, individualmente, até (a) 10% (dez por cento) do montante total da Primeira Emissão, no caso de Ativos Financeiros que sejam objeto de garantia real imobiliária representada por alienação fiduciária ou hipoteca de Imóveis; e (b) 5% (cinco por cento) do montante total da Primeira Emissão, no caso de Ativos Financeiros que não sejam objeto de garantia real imobiliária representada por alienação fiduciária ou hipoteca de Imóveis.
- 3.10** Após o encerramento da oferta da Primeira Emissão, os Ativos Financeiros deverão representar, individualmente, até (a) 10% (dez por cento) do montante correspondente a soma do Patrimônio Líquido da Classe e do Capital Comprometido (conforme abaixo definido), no caso de Ativos Financeiros que sejam objeto de garantia real imobiliária representada por alienação fiduciária ou hipoteca de Imóveis; e (b) 5% (cinco por cento) do montante correspondente a soma do Patrimônio Líquido da Classe e do Capital Comprometido (conforme abaixo definido), no caso de Ativos Financeiros que não sejam objeto de garantia real imobiliária representada por alienação fiduciária ou hipoteca de Imóveis.
- 3.11** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Financeiros, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em “**Ativos de Liquidez**”, conforme indicados abaixo:

Anexo I ao Regulamento

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

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

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

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

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

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

CAPÍTULO – 4 DAS COTAS

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

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

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

4.1.3 O titular de cotas da classe:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da classe, inclusive os Ativos Financeiros e os Ativos de Liquidez;
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO – 5 DAS EMISSÕES DE COTAS

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

Anexo I ao Regulamento

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

- 5.2** Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão (“**Primeira Emissão**”).
- 5.3** As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Anexo, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução 160 (“**Documentos da Oferta**”), conforme aplicável.
- 5.3.1** Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:
- (a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
 - (b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
- 5.3.2** No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, bem como o termo de adesão nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.
- 5.3.3** Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.
- 5.3.4** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.
- 5.3.5** Os Documentos da Oferta podem poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:
- (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS – FIAGRO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.
- 5.4** Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante solicitação do GESTOR ao ADMINISTRADOR, para deliberação através de ato do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.
- 5.5** No caso de alienação voluntária de Cotas, o Cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.
 - 5.5.1** A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.
 - 5.5.2** As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.
- 5.6** As Cotas ofertadas pela Classe serão subscritas para integralização via Chamada de Capital, observadas as condições estabelecidas os respectivos Boletins de Subscrição (“**Boletim de Subscrição**”) e Compromissos de Investimento. No ato de subscrição das Cotas e adesão à Classe, o investidor deverá assinar o respectivo Termo de Adesão, boletim de subscrição e Compromisso de Investimento.
 - 5.6.1.** No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao ADMINISTRADOR, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.
 - 5.6.2.** A cada emissão, a Classe poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, cobrar uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão.
 - 5.6.3.** Os valores objeto dos respectivos Boletins de Subscrição e os valores a que os Cotistas estejam obrigados a integralizar, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, conforme informados pelo GESTOR ao ADMINISTRADOR, serão definidos como “**Capital Comprometido**” para fins dos limites previstos no item 3.10 acima.
- 5.7** No caso de inadimplemento, a Administradora notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:
 - (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança;
 - (ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições pelo Fundo devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente;

Anexo I ao Regulamento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 As cotas poderão ser amortizadas, mediante: (i) comunicação do ADMINISTRADOR aos cotistas após a recomendação nesse sentido pelo GESTOR; ou (ii) deliberação em assembleia especial de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente

Anexo I ao Regulamento

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

ao patrimônio líquido da Classe, sempre que houver desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe

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

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

6.3 Durante o Período de Investimento, os recursos recebidos pela Classe, oriundos de pagamento de remuneração, juros e/ou dividendos dos Ativos Financeiros, poderão ser utilizados para pagamento de rendimentos ou de amortização, a critério do GESTOR. Durante o Período de Desinvestimento, os recursos recebidos pela Classe em razão da liquidação dos Ativos Financeiros, a qualquer título, incluindo pagamento regular ou por execução de garantia, alienação, venda, cessão, recompra, serão utilizados para pagamento de amortização das Cotas.

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

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

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

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

CAPÍTULO – 7 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

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

7.1.1 Caso sejam auferidos lucros pela Classe, estes poderão, a critério do GESTOR, e observado o disposto no item 6.3 acima, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 14º (décimo quarto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo não distribuído como antecipação poderá, durante o Período de Investimentos, ser utilizado para aquisição de Ativos Financeiros, Ativos de Liquidez ou outros ativos, acumulando-se para distribuições futuras, com base em recomendação apresentada pelo GESTOR, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Anexo I ao Regulamento

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

- 7.1.2** Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas inscritos no 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das cotas.
- 7.2** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência.
- 7.2.1** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.
- 7.3** A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO – 8 DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

- 8.1** A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR.
- 8.2** O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.
- 8.3** O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.
- 8.4** O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
 - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
 - (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
 - (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele; e
 - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado.
- 8.5** Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no

Anexo I ao Regulamento

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

boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

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

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos; e
- (iii) escrituração de cotas.

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

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

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

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

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

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

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

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

Anexo I ao Regulamento

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

- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

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

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

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

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

Anexo I ao Regulamento

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

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

Substituição do ADMINISTRADOR

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

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

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

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

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

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

8.14.5 Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

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

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

Gestão

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

Anexo I ao Regulamento

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

8.16 Compete ao GESTOR negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

Consultoria Especializada

8.17 O ADMINISTRADOR, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços:

- (i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimentos deste Anexo, os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do FUNDO;
- (ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a política de investimentos constante deste Anexo;
- (iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície; e
- (iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

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

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

Taxa de Administração

9.1.1 O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“**Taxa de Administração**”): **(a)** 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado *(a.1)* sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO; ou *(a.2)* caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“**IGP-M**”), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e **(b)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.A Taxa

Anexo I ao Regulamento

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

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

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

Taxa de Gestão

- 9.2** O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à (“**Taxa de Gestão**”): 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Gestão**”).

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

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

Taxa de Performance

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

$$VT \text{ Performance} = 0,15 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + Taxa \text{ de Correção}_x^{m-1})] \}$$

Onde:

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

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

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

Anexo I ao Regulamento

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

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

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

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

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

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

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

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

- 9.3.1** Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábil $_{m-1}$ será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta.
- 9.3.2** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.
- 9.3.3** Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex-performance.
- 9.3.4** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.
- 9.3.5** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.
- 9.3.6** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe,

Anexo I ao Regulamento

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

inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Taxa de Distribuição

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

Taxas de Ingresso e Saída

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

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

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

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

- (a) demonstrações contábeis;
- (b) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR;
- (c) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, se houver, ou do valor atribuído aos bens e direitos a serem entregues à Classe por meio de integralização, no caso de dispensa de apresentação de laudo de avaliação;
- (j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e

Anexo I ao Regulamento

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

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

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

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

(b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anexo I ao Regulamento

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

- 10.5.5** Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.
- 10.5.6** O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 10.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.3 e 10.5.5 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.
- 10.6** Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Maioria Simples**”).
- 10.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima, bem como aquelas indicadas no item 4.1.6 da Parte Geral do Regulamento.
- 10.6.2** Cabe ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.
- 10.7** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 10.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.
- 10.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 10.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Anexo I ao Regulamento

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

- 10.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.
- 10.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 10.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.
- 10.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO – 11 DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 11.1** A classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos desta classe única do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, a pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
 - (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
 - (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto dessa classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
 - (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
 - (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 11.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 11.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Anexo I ao Regulamento

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

- 11.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 11.6** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 11.7** O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 11.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 11.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 11.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do art. 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO – 12 DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

- 12.1** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:
- (i) receber depósito em conta corrente;
 - (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela classe ou para garantir a continuidade de suas operações;
 - (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

Anexo I ao Regulamento

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

- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

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

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;
 - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

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

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

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS – FIAGRO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO – 13 DOS FATORES DE RISCO

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

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo III – Estudo de Viabilidade



Estudo de Viabilidade

Exes Gestora de Recursos Ltda.

Fevereiro 2024

éxes

ESTUDO DE VIABILIDADE – EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Introdução

Conforme dispõe a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e considerando que as cotas da 1ª emissão do **EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”) público será objeto de oferta pública de distribuição, seguindo o rito automático da Resolução CVM 160 (a “Oferta”), de forma a fomentar e ampliar as suas atividades, a **EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (“EXES Gestora” ou “Gestora”), gestora do FUNDO, elaborou o presente estudo de viabilidade (o “Estudo”).

Para a realização deste Estudo, a EXES Gestora utilizou premissas que tiveram como base fatos históricos, situação de mercado atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, dos mercados de terras e de crédito agrícola. Em adição a estes fatores, acrescentamos, quando apropriado, a visão da EXES Gestora.

No Estudo foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas da EXES Gestora no momento da realização. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico dos fiagros, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. As conclusões desse Estudo não devem ser, em nenhuma hipótese, interpretadas como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A EXES Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a EXES Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da EXES Gestora.

Por meio deste Estudo, a EXES Gestora apresenta sua estimativa de alocação dos possíveis recursos disponíveis em caixa no FUNDO levando-se em consideração às regras previstas em seu Regulamento e em sua Política de Investimentos. Por fim, estimamos a viabilidade financeira para as cotas emitidas.

O objetivo do FUNDO é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação preponderante do seu patrimônio líquido em ativos financeiros de origem vinculada ao agronegócio e, complementarmente, nos seguintes ativos (“Ativos Financeiros”): (i) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”); (ii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; (iii) letras de crédito do agronegócio (“LCA”); (iv) letras de crédito imobiliário (“LCI”) relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; (v) letras imobiliárias garantidas (“LIG”) relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (vi) letras hipotecárias (“LH”) relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (vii) cotas de outros fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais (“FIAGRO”); (viii) cotas de FII, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; (ix) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO, desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (x) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; (xi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM que integrem a cadeia produtiva do agronegócio, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fiagro; (xii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIAGRO; (xiii) imóveis rurais, localizados em todo território nacional (“Imóveis”). Adicionalmente, a classe poderá investir em Ativos de Liquidez, conforme disposto na política de investimento definida no CAPÍTULO – 3 do Regulamento.

Em conclusão, o Fundo pretende adquirir, com os recursos advindos da Oferta, ativos pertencentes ao setor de agronegócio que somem o valor aproximado de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). Este valor não inclui os custos inerentes à oferta pública de cotas do Fundo.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, PELO GESTOR, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, TAMPOUCO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO TAMPOUCO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS -FGC. O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS DO FUNDO É UM INVESTIMENTO DE RISCO.

Gestora

A EXES Gestora se posicionou fortemente no setor do agronegócio desde que iniciou suas atividades em outubro de 2018. É gestora do EXES Agro Xingu Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“FUNDO EXES XINGU”) cujo patrimônio é composto, em sua integralidade – salvo reserva de caixa –, por CRA´s e CPR´s estruturados pela EXES Gestora e que apresentam retornos expressivos, consistentes, equilibrados e com excelente balanceamento entre risco e retorno.

Os resultados apresentados pelo FUNDO EXES XINGU em meio à maior crise mundial da história em decorrência do Covid-19, conforme podem verificar em seguida, demonstra a senioridade, experiência e disciplina de sua equipe em tomar as decisões corretas mesmo em situações extremamente complexas como a que assolou o mundo nos últimos 3 (três) anos.

A EXES Gestora replica em suas atividades as políticas de investimento e disciplina financeira das grandes mesas proprietárias dos melhores bancos do Brasil e internacionais de forma a buscar a melhor relação risco retorno para seus clientes. Promove acesso dos investidores a ativos que tipicamente ficam restritos às mesas proprietárias dos bancos. A EXES Gestora atua sinergicamente com as demais empresas do Grupo EXES da qual faz parte e por isso consegue acessar produtos exclusivos.

1


¹ data base: Dezembro/2023

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A **Éxes** é uma gestora de fundos de investimentos de crédito privado.

Fundada por profissionais com expertise e histórico de sucesso de mais de 20 anos nos mercados financeiro e de capitais brasileiro.

Fonte: Exes



14 + R\$1,0 Bi + 20anos

Fundos de Investimentos¹ sob AuM¹ de experiência

*Data Base: Dezembro /2023
Fonte: Exes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AMPLA REDE DE ORIGINAÇÃO COM PRESENÇA NACIONAL

Cenário Atual
A volatilidade gerada pelas incertezas fiscais e a falta de visibilidade sobre as políticas que serão adotadas pelo novo governo, faz o investidor buscar alternativas de investimento mais estáveis e seguras. A queda da Selic e as restrições da CMN tornam o fundo mais atraente, na visão da Gestora.

Como atua o mercado?
Mercado concentrado em bancos privados e públicos, onde são praticadas operações com boa razão de garantias e taxas atrativas.

Prospecção Própria
A **Éxes** utiliza a ampla rede de relacionamentos construída ao longo de anos atuando no mercado de crédito agro para originar operações.

Rede de Parceiros
A **Éxes** possui uma rede de parceiros distribuídos em diferentes regiões, que estendem o raio de atuação de sua originação.



*Localização das operações em Diligência e Estruturação

Fonte: Exes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 e 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

O Grupo EXES nasce com a fundação da EXES Assessoria e Investimentos Ltda. ("EXES Assessoria") em novembro de 2017. A Exes Assessoria prospecta, estrutura e executa transações de renda fixa focada em créditos privados visando a otimização de capital de seus clientes.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FUNDOS ÉXES

NOTA: AS INFORMAÇÕES CONTEÍDAS NESTE SEU TRATAMODO DE OPÇÕES DO GESTOR FUNDOS EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS NÃO HÁ GARANTIA DE QUE ESTES OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI RELEVANTES NÃO POSSAM ALTERNAR RÁPIDAMENTE OU QUANTO ÀS SUAS POLÍTICAS INTERNAS DE AVALIAÇÃO DO GESTOR.

<p>Éxes FIAGRO Araguaia</p> <p>Investimento em operações de crédito para o setor agrícola, nas mais diferentes culturas do agronegócio, com flexibilidade para alocar nas estruturas mais eficientes e que melhor mitiguem os riscos.</p> <p>Início do fundo: 12/04/2022 PL: R\$ 144 MM</p>	<p>Éxes FIC FIM</p> <p>O fundo investe em fundos de crédito da Éxes ou de outros gestores selecionados.</p> <p>A estratégia de investimento foi pensada para mitigar o risco de liquidez, evidenciado durante a pandemia.</p> <p>Início do fundo: 12/1/2020 PL: R\$ 44 MM</p>	<p>FIDC Éxes Special Opportunities</p> <p>Fundo de R\$ 63 milhões constituído com o fim de fornecer a seus investidores retornos significativos e descorrelacionados com os demais benchmarks.</p> <p>Início do fundo: 29/04/2022 PL: R\$ 78 MM</p>	<p>FIM e FIDC Éxes Crédito Direto</p> <p>Esta família de Fundos Crédito Direto permite o financiamento nos mais diversos setores e modalidades.</p> <p>Desde simples descontos de recebíveis até operações estruturadas.</p> <p>Início do fundo: 22/06/2020 PL: R\$ 200 MM</p>
<p>FIDC Éxes Agro Xingu</p> <p>Fundo com foco no financiamento a empresas do setor agrícola ou agricultores diretamente, com atuação nas culturas de soja, milho e algodão.</p> <p>Início do fundo: 18/07/2020 PL: R\$ 120 MM</p>	<p>Fundo Imobiliário Éxes</p> <p>O fundo investe em operações de crédito que possuam lastro no setor imobiliário. Em adição aos usuais setores do mercado imobiliário, o fundo pode investir em oportunidades que tenham viés imobiliário mas tenham atuação principal em outro setor.</p> <p>Início do fundo: 02/09/2021 PL: R\$ 53 MM</p>	<p>Fundo Previdenciário Éxes</p> <p>A Estratégia de investimento do fundo é o foco em renda fixa e crédito. Sua estratégia busca retornos consistentes acima do CDI, com baixa volatilidade e o resultado diferenciado virá através de investimentos em operações de crédito exclusivas.</p> <p>Início do fundo: 14/10/2021 PL: R\$ 90 MM</p>	<p>FIDC Éxes Máquinas</p> <p>O fundo investe em contratos locação de máquinas e equipamentos industriais, com risco pulverizado. Os recebíveis contam com a coobrigação da empresa cedente e de seus sócios.</p> <p>Início do fundo: 12/1/2021 PL: R\$ 41 MM</p>

Fonte: Éxes

*Data Base: Dezembro/2023
Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 14 e 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

A gestão da EXES Gestora no setor agro está pautada nos seguintes pilares:

- Participação ativa na estrutura das transações;
- Análise pormenorizada dos ativos dados em garantia com visitas *in loco* e com a revisão de laudos por especialistas internos;
- Inteligência de mercado proprietária para análise creditícia e *data base* proprietária para comparação de produtividade esperada e confrontação de informações enviadas pelos produtores rurais levando-se em consideração pares de mercado;
- Visitas periódicas do *senior management* aos produtores rurais para obter informações intangíveis das diversas regiões, tais como produtividade esperada, custos de insumos, liquidez de garantias entre outras informações que possam impactar os créditos concedidos;
- Utilização de estruturas jurídicas testadas e eficazes sem renunciar à criação de alternativas inovadoras que conjuguem referidas estruturas;
- Acompanhamento do crédito periódico de forma a antecipar movimentos necessários a satisfação do crédito;
- Elaboração de estruturas customizadas de forma a atender o fluxo de pagamento do devedor e assim mitigar riscos de crédito por conta de eventual falta de liquidez;
- Criação de estruturas protetivas que proporcionem agilidade na tomada de decisão em eventual necessidade de excussão das garantias;

- Modelo proprietário e preditivo para LGD – *Loss Given Default* (Perda Dado o Inadimplemento) de acordo com a estrutura de garantias prestadas.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Como geramos ALPHA

A Éxes, por meio da sua rede de parceiros, consegue diariamente receber inúmeras oportunidades de investimentos originadas de várias regiões do país e de variados setores da economia. Com isso, os fundos de investimentos sob sua gestão adquirem ativos com ótima relação risco e retorno, que estão fora do radar do mercado de capitais

Nota: As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Gestora embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.



*Alguns setores em que a Éxes realizou operações

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".



Processo Contínuo de Visitas e Viagens

- ✓ Melhor análise de crédito pela equipe
- ✓ Vistoria e Acompanhamento do Crédito e das Garantias



Profissionais com forte histórico em crédito e no Agronegócio



Forte Presença das Culturas de Soja, Milho, Algodão e demais culturas do Agronegócio.



Deteção de Aspectos Intangíveis



Amplitude do crédito disponibilizado para médios e grandes agropecuaristas



Acesso a toda Cadeia Produtiva do Agronegócio



Acesso nos Principais Estados do Agronegócio













Imagens obtidas pelos integrantes do time Exes em visitas.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Case de **Sucesso**

Resultado



Como exemplo dos benefícios da origem própria, conseguimos vender no secundário com uma compressão de taxa de 2,5% ao ano

Visão Geral

O Grupo atua com exploração agropecuária (soja, milho, milho e pecuária) no estado do Piauí

Área total de 25.700 ha no sudoeste do Piauí, sendo 11.400 ha próprios e 14.300 ha arrendados de terceiros

Grupo estimava um faturamento de R\$ 75 milhões em 2021

As fazendas possuem uma excelente localização, perto de rodovias estaduais e a uma distância de 1.042 Km do Porto de Itaqui/MA

Fonte: Exes

Nota: O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE ACUMULADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

Term Sheet

INSTRUMENTO	CRA
VOLUME	R\$ R\$ 48.380.000,00, subdividido em 2 séries
PRAZO	Até 62 meses.
AMORTIZAÇÃO	Pagamentos anuais, de acordo com a safra de soja
JUROS	Pagos anualmente
GARANTIAS	<ul style="list-style-type: none"> i. Alienação Fiduciária de matrículas que perfaçam, ao menos, Valor de Mercado equivalente a 2x o Valor Total / Volume do CRA; ii. Penhor da safra das áreas que serão alienadas fiduciariamente para a operação. iii. Cessão Fiduciária de recebíveis junto a Bunge e/ou CHS equivalentes a 120% do volume da próxima parcela vincenda

Além disso, importante destacar que a EXES Gestora tem uma cultura forte e pautada em verdadeiro *partnership* que proporciona alinhamento de interesses de longo, médio e curto prazos entre colaboradores, sênior management, investidores e clientes.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISCRICIONARIEDADE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VER FATOR DE RISCO "RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELO GESTOR E PELO ADMINISTRADOR" DO PROSPECTO.

Diferencial do Time Agro

O Time Agro da EXES é composto por executivos experientes e com comprovado *track record*, com relacionamentos de longo prazo com os produtores rurais e detentores de tecnologia própria para a concessão de crédito ao setor agrícola.

A comprovação do desempenho do time da EXES Gestora fica evidente levando-se em consideração o desempenho do FUNDO EXES XINGU cujo patrimônio é composto, em sua integralidade – salvo reserva de caixa –, por ativos de crédito relacionados ao setor do agronegócio, como CRA´s e CPR´s.

O FUNDO EXES XINGU é um fundo multiclases, com cotas sênior e subordinadas. A rentabilidade, desde o início do fundo, líquida de custos foi de CDI + 4,00% a.a.² para a cota sênior e de CDI + 18,08% a.a.³ para a cota subordinada (com base nos números de 31/12/2023). Fica evidenciado, portanto, que a equipe da EXES Gestora tem competência para apresentar retornos expressivos, consistentes, equilibrados e com excelente balanceamento entre risco e retorno.

Estes resultados decorrem de ampla expertise do time, do longo histórico no segmento, da capacidade de originação e estruturação de transações próprias. Ademais, contamos com tecnologia proprietária desenvolvida internamente para a análise de crédito para o segmento. Por fim, importante destacar a competência do nosso departamento jurídico que tem *expertise* igualmente comprovada em grandes operações do mercado e que auxilia nas confecções dos contratos, diligência documental e ambiental de todas as operações.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Consistentes Retornos Mesmo em Períodos de Adversidade

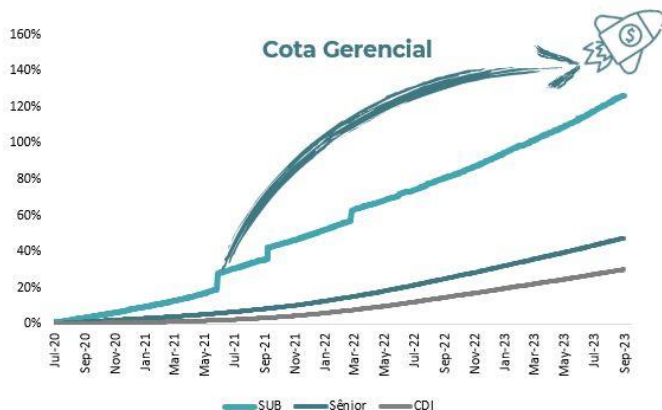
Abaixo, há o histórico de performance do FUNDO EXES XINGU, o qual possui carteira composta por ativos de crédito oriundos do agronegócio. Mesmo durante todo o período de pandemia, incluindo os momentos de agravamento com *lockdown*, o fundo performou com resiliência e rentabilidade.

² Desde o início do fundo em 15/07/2020.

³ Desde o início do fundo em 15/07/2020.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Resumo Fiagro Fidei Xingu



	FIDC Xingu (Sênior)	FIDC Xingu (Sub)
Rent LTM	17,51%	25,59%
	CDI + 4,0%	CDI + 11,24%
	134% CDI	196% CDI
Rent Hist.	53,17%	136,92%
	CDI + 4,0%	CDI + 18,08%
	157% CDI	405% CDI

Data base: 29.12.2023

Fonte: Exes.

Nota: O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE ACUMULADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 14 a 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

Data de apuração: 31/12/2023

Fonte: <https://www.exes.com.br/fundos/exes-fidc-xingu/>

Reconhecimento perante o mercado e mídia local

Abaixo, apresentamos trechos de reportagens veiculadas na mídia local em que fica evidente a inserção de destaque da EXES no setor agropecuário brasileiro:

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MOMENTO DE MERCADO

Éxes estrutura CRA de R\$ 48 milhões a produtor do Piauí.

De olho na diversificação das fontes de financiamento privado da agricultura, a gestora e assessoria financeira Exes estruturou seu primeiro Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA), levantando recursos para um grupo produtores de grãos do Piauí. Ao todo, o Grupo Manganeli captou R\$ 48,38 milhões, em duas tranches, ambas com vencimento em cinco anos.

Éxes estrutura CRA de R\$ 31,5 milhões para produtor rural no Maranhão

A Exes, gestora e assessoria financeira, estruturou um Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA) de R\$ 31,5 milhões para um produtor agrícola do Maranhão. De acordo com Artur Carneiro, sócio da Exes, o CRA saiu a uma taxa de CDI + 5% ao ano. O prazo de vencimento do papel é de seis anos.

Banco do Brasil desembolsou R\$ 195 bilhões em crédito rural em 2023.

Banco do Brasil alcançou o maior desembolso de crédito rural da história em 2023. Foram liberados R\$ 195 bilhões de janeiro a dezembro, período que abarca a metade das safras 2022/23 e 2023/24.

Fonte: Valor Econômico e Infomoney

Queda de juros põe mercado de CRI e CRA em Evidência.

Os cortes consecutivos na taxa de juros estimula a busca por emissões e atrai mais investidores, mesmo após início de ano difícil com rombo das Americanas e temores em torno da dívida da Light.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 14 a 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

Fonte: <https://valor.globo.com/agronegocios/noticia/2021/05/17/exes-estrutura-cra-de-r-48-milhoes-a-produtor-do-piaui.ghtml>;

<https://valor.globo.com/agronegocios/noticia/2021/10/05/exes-estrutura-cra-de-r-315-milhes-para-produtor-rural-no-maranho.ghtml>;





<https://valor.globo.com/publicacoes/suplementos/noticia/2021/11/12/bancos-ampliam-uso-de-recursos-proprios-para-financiar-safra.ghtml>;

<https://www.infomoney.com.br/mercados/banco-do-brasil-anuncia-abertura-de-14-novas-agencias-especializadas-no-agro-em-seis-estados/>

TIME EXES

MATERIAL PUBLICITÁRIO

QUADRO SOCIETÁRIO

 <p>Artur Carneiro Sócio Fundador</p>	<p>Fundou a Exes em 2017. Anteriormente foi sócio da Alps Capital onde estruturou transações de dívida, participação acionária e investimentos, como a captação de um FIP-IE para investimentos em linhas de transmissão. Trabalhou por 11 anos no BTG PACTUAL, atuando em mais de 35 projetos em diversos setores como co-head e fundador da área de <i>Project Finance</i>, e, anteriormente, foi diretor da área de crédito, na qual participou do aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária.</p>
 <p>Bruno Licarião Sócio Fundador</p>	<p>Fundador do Grupo Exes e atual membro independente dos Conselhos de Administração da Grendene S.A e Too. Seguros S.A. Tornou-se sócio do Grupo BTG PACTUAL em 2009, tendo ingressado neste grupo em 1999. Foi membro permanente do comitê de crédito por 7 anos e co-head do departamento jurídico do BTG PACTUAL de janeiro de 2011 a junho de 2014. Nos anos 2007 e 2008 afastou-se do BTG PACTUAL e atuou como <i>Foreign Associate</i> no escritório de advocacia nova iorquino Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP. Formado em direito pela Faculdade de Direito da USP (Universidade de São Paulo) em 2002.</p>
 <p>Paula Andrade Sócia - Operações</p>	<p>Na Exes desde 2020. Atuou como gerente de operações no Quinto Andar. De janeiro de 2015 a maio de 2019, atuou no BTG PACTUAL onde foi diretora associada do Compliance, contribuindo na reestruturação do Programa de Compliance e monitoramento de PLD-FT do grupo. Passou 2 anos na área de relacionamento com gestores e investidores da administração fiduciária.</p>
 <p>Paula Jorge Sócia - Crédito</p>	<p>Na Exes desde março de 2020, hoje é sócia. Atuou por 8 anos na área de risco de crédito do BTG PACTUAL, onde foi diretora e credit risk officer, contribuindo no aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária. Cobriu diversos setores, como imobiliário, varejista, telecomunicações, bancário, entre outros. Anteriormente trabalhou na Coca Cola em M&A.</p>

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

O capital humano da EXES é diferenciado. Contamos com profissionais altamente competentes, especializados e com larga experiência de mercado. São eles:

Artur Carneiro (*Gestão de Portfólio*)

Fundou a Exes em 2017. Anteriormente foi sócio da Alps Capital onde estruturou transações de dívida, participação acionária e investimentos, como a captação de um FIP-IE para investimentos em linhas de transmissão. Em 2005, entrou no BTG Pactual, onde trabalhou por 11 anos, atuando em mais de 35 projetos em diversos setores como *co-head* e fundador da área de *Project Finance*, anteriormente, foi diretor da área de crédito, na qual participou do aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária. Anteriormente trabalhou na Embratel e Lojas Americanas S.A. Formado em Engenharia de Produção e Empreendedorismo na PUC-RJ, em 2005.

Bruno Licarião (*Legal & Compliance*)

Fundador do Grupo Exes e atual membro independente dos Conselhos de Administração da Grendene S.A e Too. Seguros S.A. Tornou-se sócio do Grupo BTG Pactual em 2009, tendo ingressado neste grupo em 1999. Foi membro permanente do comitê de crédito por 7 anos e *co-head* do departamento jurídico do BTG Pactual de janeiro de 2011 a junho de 2014. Nos anos 2007 e 2008, afastou-se do BTG Pactual e atuou como *Foreign Associate* no escritório de advocacia nova iorquino Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP. Formado em direito pela Faculdade de Direito da USP (Universidade de São Paulo) em 2002.

Paula Jorge (*Head de Crédito*)

Ingressou no Grupo Exes em março de 2020, no qual hoje é sócia. Atuou por 8 anos na área de risco de crédito do BTG Pactual, na qual foi *director* e *credit*

risk officer, contribuindo no aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária. Cobriu diversos setores, como imobiliário, varejista, telecomunicações e bancário. Anteriormente, trabalhou em M&A na Coca Cola. Formada em Administração de Empresas pela PUC-RJ, em 2008.

Paula Andrade (*Operações & Risco*)

Ingressou na Exes em julho de 2020. Anteriormente, atuou como gerente de operações no Quinto Andar, onde cuidava da experiência do cliente no pós-contrato da *startup*. De janeiro de 2015 a maio de 2019, atuou no BTG Pactual onde foi *associate diretor* do Compliance, contribuindo na reestruturação do Programa de Compliance e monitoramento de PLD-FT do grupo. Passou 2 anos na área de relacionamento com gestores e investidores da administração fiduciária. Formada em Administração de Empresas pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro, em 2014.

Ricardo Krauss (*Análise e estruturação de Crédito*)

Ingressou na Exes em agosto de 2019. Antes disso atuou por mais de 7 anos no Banco Finaxis, onde contribuiu com a estruturação da área de custódia de fundos de investimentos. Cobriu diversos tipos de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC), como NPL, Agro, Multicedente, Multisacado, Financeiros e dentre outros. Com passagem pelas áreas de Reserva Bancária, Registro e Liquidação e suporte a Distribuição de Ativos. Formado em Administração de Empresas, MBA em Mercado Financeiro e de Capitais pela FGV e possui Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

Eduardo Botura (*Análise e estruturação de Crédito*)

Ingressou na Exes em março 2022 atuou como estagiário de M&A na CERC, onde auxiliou na estruturação do veículo de Corporate Venture Capital da Companhia É voluntário no maior Endowment ligado a uma Universidade no Brasil, o Fundo Patrimonial Amigos da Poli. Graduado em engenharia elétrica na Escola Politécnica da USP (Universidade de São Paulo).

Carlos Mamoru (*Análise e estruturação de Crédito*)

Ingressou na equipe de crédito da Exes em março de 2022. Antes disso, atuou na área de operações Onshore e Offshore da Oikos Weath Management e na área de Real Estate da Petros, o 2º maior fundo de pensão da América Latina. Graduado em economia pela UFRJ, possui a certificação CGA e é CFA Level II approved.

Breno Martins Frazão (*Análise e estruturação de Crédito*)

Ingressou na Exes em janeiro de 2023. Antes disso, atuou no Itaú BBA por 6 anos, sendo 2 anos no time de crédito *middle market* do Rio de Janeiro, 2 anos e meio na área de riscos de crédito com atuação nos segmentos agro, imob, large e unidades externas e 1 ano e meio na equipe de crédito agro cobrindo o estado de Goiás, com uma carteira de aproximadamente R\$ 900 milhões. Formado em Ciências Contábeis pela UFRJ, com MBAs (em andamento) em Agronegócios - Esalq/USP e Data Science and Analytics Poli/USP

Felipe Moreira *(Legal & Compliance)*

Ingressou na Exes em setembro de 2020. Antes disso, atuou como estagiário no Escritório de Advocacia Braga Nascimento e Zílio Advogados na área consumerista, auxiliando os advogados em suas tarefas cotidianas na tratativa com empresas multinacionais, atuou também como estagiário na área de Contencioso Cível no Escritório de Advocacia Malta Moreira e Arouca Advogados Associados. Graduado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (UPM).

Tiago Licarião *(Legal & Compliance)*

Ingressou na Exes em outubro de 2023. Iniciou sua carreira como advogado no Escritório Binari Sociedade de Advogados (IBS Advogados), onde atuou na área de Mercado de Capitais & Fundos de Investimentos por 2 anos e meio. Ainda, atuou como advogado no Banco Daycoval, na área de Serviços ao Mercado de Capitais, onde desenvolveu atividades estruturação e societário de fundos de investimentos, atendendo a área de administração fiduciária do banco. Formado em Direito pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas, em 2020.

Gabriel Vasconcelos *(Relações com Investidores)*

Ingressou na Exes em março de 2022. Antes disso, atuou na área de controladoria administrativa da CM Capital, auxiliando na elaboração de controles de fundos estruturados. Posteriormente, migrou para o time de operações, onde realizava as operações de fundos e de crédito privado. Cursa economia na Strong-FGV.

Juliana Silva *(Operações & Risco)*

Ingressou na Exes em agosto de 2021. Atuou por 9 anos no mercado de bebidas, sendo 5 desses na área de Trade Marketing. Foi Consumer Marketing Manager na Monster Energy Brasil, onde participou de 2 transações de distribuidores, inicialmente Globalbev para Ambev e em outubro de 2016 para Coca-Cola. Atuou no crescimento do *market-share* saindo de 6º para 2º lugar no Brasil, ampliação de portfólio, com lançamentos de novos sabores e relançamento da nova marca de Burn. Anteriormente, trabalhou por 4 anos na Ambev. Formada em Propaganda e Marketing pela ESPM-RJ, em 2006.

Isabella Folco *(Operações & Risco)*

Em novembro de 2023, tornou-se membro da equipe da Exes. Anteriormente, trabalhou na CM Capital Markets DTVM pelo período de 2 anos e 3 meses, onde adquiriu sua primeira experiência profissional no mercado financeiro, desempenhando atividades na área de operações de fundos de investimentos. Concluiu seu curso de Administração de Empresas na FECAP em 2023.

Luis Felipe Oliveira *(Real Estate)*

Ingressou na Exes em dezembro de 2022. Antes disso, foi Head de Debt Capital Markets na FRAM CAPITAL por 2 anos e 10 meses, onde atuou na área de estruturação de operações de Real Estate e Gestão de Fundos Imobiliários. Em 2021, juntou-se à REFI como Partner e responsável pela área de Estruturação e Distribuição das operações originadas, operações essas focadas no mercado imobiliário, sendo dívida ou *equity*. No mesmo ano, estruturou aproximadamente R\$ 480 milhões e, em 2022, antes de se juntar a Exes, já tinha estruturado aproximadamente R\$ 150 milhões. Formado em Gestão Financeira em 2020.

André Galvão (Comercial)

Ingressou na Exes em 2022. Atuou anteriormente em gestão de fazenda no Mato Grosso do Sul durante 1 ano e meio, onde foi responsável pela profissionalização de sua administração, pela implantação sistemas de gestão financeira e de produtividade e pelo treinamento de equipe. Também trabalhou em Business Development em uma foodtech, sendo responsável pela prospecção e desenvolvimento da base de fornecedores (produtores). Formado em Administração de Empresas pela PUC-SP, com diversas especializações no mercado financeiro e agronegócio.

Arthur Vieira (Operações & Risco)

Com experiência anterior no grupo BTG Pactual, por onde atuou por 14 anos, sendo a última posição associate director na área de Operações, com foco em estruturas de Crédito diversas, contribuiu para o desenvolvimento de plataforma para contratação e acompanhamento de dívidas para o segmento de varejo/digital. Formado em Ciências Econômicas pela Universidade Paulista em 2013, possui certificação CFG Anbima e é estudante de Gestão Estratégica e Econômica de Negócios (MBA Executivo) na Fundação Getúlio Vargas.

Bruno Metne (Comercial)

Ingressou na Exes em 2022. Antes disso, foi estagiário no departamento jurídico da Red Asset, atuando na área do contencioso cível e dando suporte em operações estruturadas de crédito. Membro da Comissão Especial de Direito Agrário da Ordem dos Advogados do Brasil. cursando Direito no IBMEC-SP.

Lorenzo Grillo (Análise & estruturação de Crédito)

Ingressou na Exes em 2023. Cursa Engenharia de Produção na Escola Politécnica da USP, onde participou do Escritório Internacional da Faculdade de 2019 a 2021. Além disso, estudou na faculdade RWTH – Aachen, na Alemanha, no curso Master in Business Administration, em 2022.

Isabella Lazzarin (Legal & Compliance)

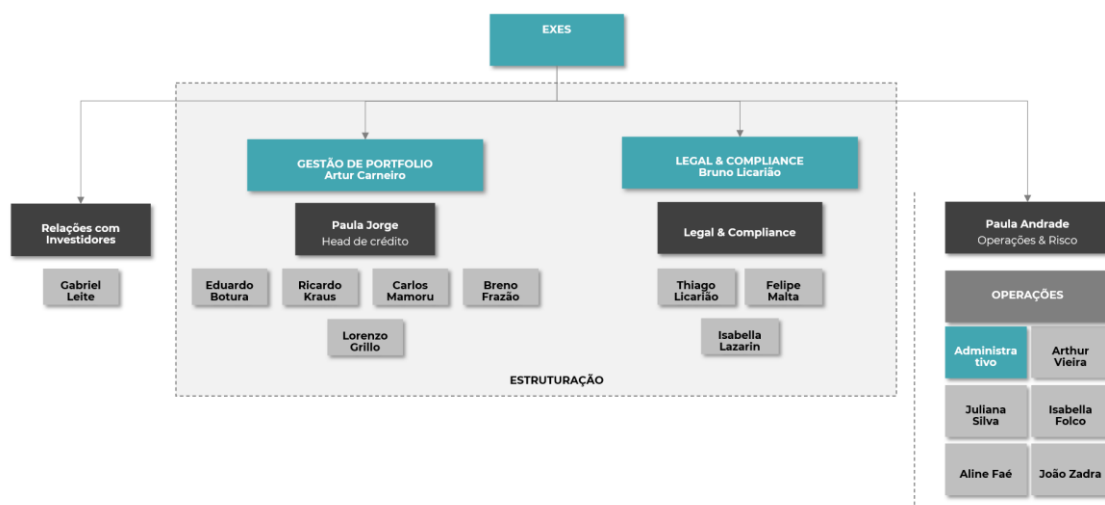
Ingressou na Exes em outubro de 2023. Cursa Direito na Universidade Presbiteriana Mackenzie. Formada em 2022 no Colégio Agostiniano São José, local em que participou de diversos trabalhos voluntários.

João Zadra (*Operações & Risco*)

Ingressou na Exes em setembro de 2023. Antes disso, foi estagiário na Companhia Siderúrgica Nacional (CSN). Atualmente, cursa faculdade de Engenharia de Produção no Mackenzie e está no 6º período.

ORGANOGRAMA

A interação constante entre nossos atores visa a máxima eficiência e troca de experiências e conhecimentos. Estimulamos um ambiente colaborativo e proativo em que a hierarquia formal dá lugar as melhores ideias e soluções.



Estratégia de Investimento

A EXES Gestora usará todo o seu patrimônio intelectual para levar a cabo a seguinte estratégia de investimento do FUNDO:

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Estratégia	Foco em transações estruturadas de crédito no Brasil exclusivamente para contrapartes com lastros no agronegócio.
Originação	Parte relevante das operações serão originadas por prospecção própria e dos assessores regionais. No entanto, não há qualquer restrição a investimentos em operações distribuídas à mercado.
Base para Investimentos	<p>Avaliação pormenorizada da capacidade de pagamento da contraparte, incluindo a análise da geração de caixa, governança e garantias.</p> <p>Atenção a experiência dos Empresários Rurais na cultura em que atua</p> <p>Em operações estruturadas pela Éxes, a avaliação das garantias reais, sempre que forem parte das transações, serão avaliadas por empresas independentes com reconhecida expertise e histórico de atuação junto a instituições financeiras</p> <p><i>Due Diligence</i> legal feita por assessoria jurídica independente e com capacidade técnica adequada para a realização das respectivas operações</p>
Monitoramento	<p>Acompanhamento da safra por meio de visitas periódicas as principais regiões produtivas.</p> <p>Políticas de investimentos e acompanhamento que se baseiam em modelos consagrados internacionalmente, incluindo a realização de relatórios de <i>Watch List</i>; relatórios anuais de atualização do crédito e análise de <i>Loss Given Default</i>.</p> <p>Longa vivência na recuperação de transações em situação de <i>stress</i>.</p>

Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

Originação

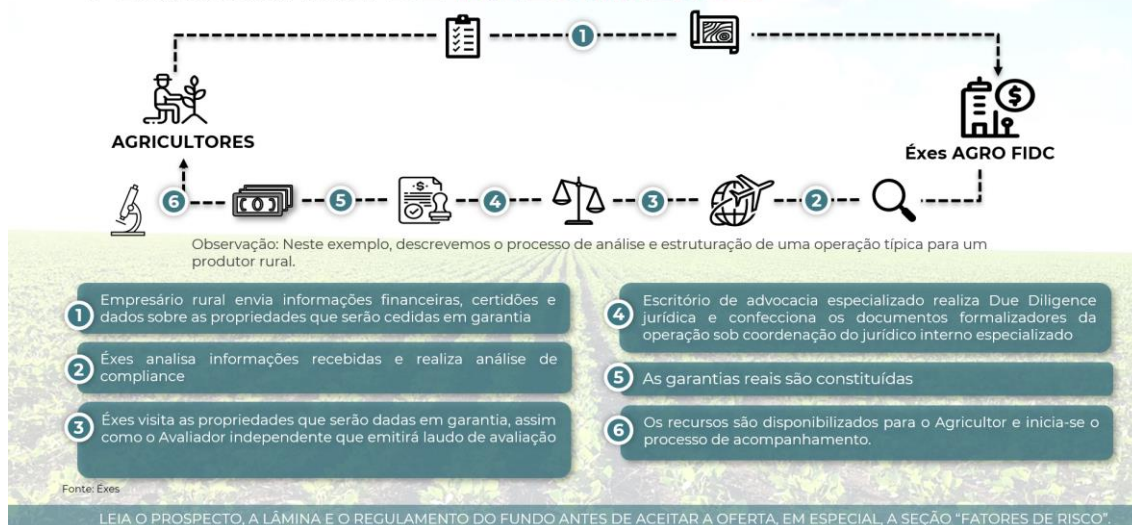
Os gestores do FUNDO não aguardam as oportunidades chegarem. Atuamos de forma proativa. Percorremos quilômetros e mais quilômetros buscando as melhores oportunidades de investimento. Além disso, construímos uma ampla rede de colaboradores e parceiros que nos ajudam na identificação destas oportunidades.

Fluxograma de Investimento

Apresentamos abaixo o fluxograma de investimentos em que podem verificar os cuidados nos detalhes que temos e que são essenciais para a boa concessão de crédito. Neste exemplo, descrevemos o processo de análise e estruturação de uma operação típica para um produtor rural.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FLUXOGRAMA DE INVESTIMENTO



Processo de Aprovação e Acompanhamento dos Investimentos

A EXES Gestora conta com uma equipe robusta de analistas de crédito dedicada à área de gestão de recursos de terceiros e que tem como função de avaliar operações através da elaboração de estudos específicos das oportunidades de investimento, pelas quais avaliam a capacidade operacional e financeira dos produtores, além de, em determinados casos, estruturar o instrumento de investimento.

As análises – elaboradas com tecnologia proprietária – consideram, dentre outros fatores, o histórico de performance do produtor, ou, conforme o caso, da empresa, o setor de atuação, a experiência dos sócios e executivos, estrutura de governança, *recovery value* caso os investimentos não avancem conforme esperado, compliance e riscos de imagem, custódia e de entrega do ativo. Uma vez na carteira, a análise da contraparte assim como do histórico da operação é refeita anualmente, salvo em casos que demandem uma revisão com menor periodicidade. Além disso, os investimentos em carteira são constantemente monitorados e avaliados à luz de novas notícias relevantes sobre os produtores/empresas e/ou divulgação de resultados, além de alterações relevantes em seu segmento de atuação ou condições macroeconômicas, dentre outros fatores.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PROCESSOS DE APROVAÇÃO

A Éxes tem um diligente processo de análise para aprovação de cada ativo que poderá ser adquirido pelo fundo. O processo inicia-se com a análise prévia da contraparte e é realizado um cuidadoso estudo setorial e dos riscos que o cercam. Em seguida, o caso é apresentado para o Comitê de crédito da gestora onde definem-se os termos da operação. Caso o cliente aceite os termos este passa por uma minuciosa investigação financeira, jurídica e contábil que embasará os documentos para um comitê final que irá aprovar ou negar o desembolso para o requerente.



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

Abaixo descrevemos o processo de seleção de ativos:

Primeiramente, é feita uma análise prévia de informações financeiras, estudo do endividamento, estrutura societária, setor de atuação, composição acionária, razão de garantia, estrutura da transação etc.

A análise prévia sendo favorável, o analista então elabora um relatório para um primeiro comitê (“Primeiro Comitê”) no qual é sugerida a estrutura da operação com termos e condições que, baseado nas informações recebidas até aquele momento, a EXES Gestora estaria disposta a propor. Quando uma operação é aprovada pelo Primeiro Comitê, envia-se ao cliente uma proposta. Quando esta proposta é assinada, passa-se para a próxima etapa.

Na segunda etapa, é realizada a diligência legal e financeira na contraparte assim como nas garantias a serem ofertadas para a operação. São realizados questionamentos que são respondidos em reuniões presenciais ou virtuais. São avaliados em detalhe os fundamentos da contraparte, com forte ênfase em fluxo de caixa e estrutura de capital. É efetuada uma ampla análise dos aspectos qualitativos, na qual se dará especial atenção à qualidade do *management*, estrutura acionária, orientação estratégica, produtividade histórica, capacidade de distribuição e logística, dentre outros fatores. A análise será direcionada de acordo com a natureza da contraparte, sopesando os riscos (*downsides*) e benefícios (*upsides*) contidos nas diferentes oportunidades. É efetuada uma análise de estresse, através da qual o analista procura antecipar o impacto de possíveis eventos (regulatórios, cambiais etc.) que possam, de qualquer maneira, comprometer a capacidade de pagamento da dívida em questão. Eventuais mudanças na estrutura da operação que se façam necessárias por conta da análise são negociadas em paralelo. Toda esta análise é compilada em um memorando de investimento, que é apresentado em Comitê Final composto pelo sênior management da Exes, equipe de crédito e jurídico.

Neste comitê, são definidos os controles, monitoramento e perfil de governança específicos para cada operação, bem como as pessoas da equipe chave que ficarão responsáveis por cada atividade relacionada ao respectivo investimento. Em determinados casos, pode ser identificada a necessidade de a empresa buscar profissionais que os auxiliem na gestão financeira e de governança, por exemplo. Nesses casos, a equipe chave utilizará seu amplo *network* para buscar os profissionais adequados para auxiliar o devedor no desenvolvimento de melhor estrutura de governança.

A EXES Gestora produz um relatório de acompanhamento das operações, podendo ser mensal ou trimestral de acordo com as características de cada operação. Quando identificamos que há risco de performance em alguma das contrapartes, as operações entram em um relatório de *Watch List* e o monitoramento torna-se mais constante, passando a seguir a periodicidade indicada no relatório. Adicionalmente, todos os investimentos passam por revisão completa anualmente, estudo realizado e consolidado nos relatórios de *Annual Review*.

Em suma:

- antes de iniciar qualquer análise de investimento, a Exes Gestora verificará a compatibilidade do crédito que se pretende adquirir com a

- regulação em vigor, a política de investimento dos fundos, incluindo a verificação de eventuais limites para a realização da operação;
- efetuar a análise sobre aspectos como a reputação do emissor no mercado, a existência de pendências financeiras e protestos, possíveis pendências tributárias, multas e outros indicadores relevantes, quando aplicável;
 - efetuar análises quantitativas e qualitativas da contraparte e das garantias a serem constituídas no âmbito da operação;
 - análise das características das garantias, visando à sua exequibilidade, inclusive com relação à observância dos requisitos formais para sua constituição e às avaliações cabíveis com relação à sua relevância, suficiência e à liquidez dos ativos em caso de execução;
 - elencar os principais riscos relacionados a operação e avaliar se os mitigantes são suficientes para permitir o investimento atendendo ao objetivo de risco e retorno do fundo;
 - constituir documento contendo os pontos analisados para a realização da operação, destacando eventuais controles a serem realizados ao longo do período de investimento e pontos de atenção a serem monitorados;
 - inserir *covenants* que permitam o acesso às informações e documentos necessários para o devido acompanhamento do ativo.

Compliance

O Departamento de Compliance desempenha funções essenciais, por meio de (a) conhecimento de suas contrapartes, (b) implementação das políticas, procedimentos e controles internos existentes; (c) monitoramento do seu cumprimento; e (d) aperfeiçoamento de tais políticas, procedimentos e controles internos, com o fim de elevar os padrões éticos, de melhores práticas de governança e regulatórios que lhe são aplicáveis.

Faz parte da rotina da área de *Compliance* o acompanhamento das principais normas e alertas emitidos por órgãos reguladores e autorreguladores, de forma a manter a agenda regulatória da EXES Gestora sempre atualizada.

Implementação de controles: em conjunto com as demais áreas, analisa os pontos sensíveis e as formas de controles para os mitigar, sobretudo, no que tange aos controles estabelecidos nas políticas do Manual de *Compliance*, descrevendo, se necessário, tais procedimentos por escrito em documentos, planilhas ou sistemas.

Adicionalmente, a EXES Gestora conta com uma agenda regulatória em que todos os compromissos referentes à regulamentação vigente assim como todos os controles internos estão descritos e devidamente documentados.

Em relação à Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo:

Os riscos de LDFT de cada um dos clientes são aferidos por *Background Check* realizado antes do início das análises da operação e são refeitos de maneira simétrica às diretrizes dadas pela Política de PLD-FT da EXES Gestora.

Há uma dupla checagem nos *backgrounds checks* do processo KYC, de modo que seja realizada uma análise prévia aprofundada de mídias (notícias, site do Jusbrasil, diários oficiais), com auxílio de planilhas e palavras chaves relevantes e uma segunda verificação utilizando o sistema de *compliance* contratado. Dessa forma será possível se antecipar a possíveis ocorrências antes que a análise da operação avance.

Acompanhamento da Carteira e Monitoramento

O mercado de renda fixa possui baixa volatilidade comparado aos demais mercados, não sendo excessivamente suscetível aos acontecimentos diários. Conseqüentemente, não há alteração significativa na precificação diária dos ativos. Apesar disso, instrumentos listados poderão oscilar consideravelmente devido a marcação de mercado e alteração diária na curva de juros.

É necessário o acompanhamento constante de eventuais fluxos de recebíveis cedidos em garantia para as operações e monitoramento periódico da saúde financeira dos produtores, dos *covenants* estabelecidos nas operações de financiamento e eventuais garantias reais. Da mesma forma, é importante analisar a performance global do setor o qual o devedor está inserido.

Como parte significativa das informações dos ativos alvo do FUNDO não são públicas, a EXES exige, dentre as obrigações das contrapartes, o fornecimento periódico de informações que permitam tal acompanhamento. A partir destas informações, são realizados relatórios de acompanhamento anuais das posições investidas, com base nos quais pode ser avaliada a evolução da operação e estabelecido o grau de acompanhamento necessário de cada ativo investido levando-se em considerações, também, o seguinte:



ESG – Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança

Necessário também destacar a importância que os aspectos ambientais, sociais e de governança têm em nosso processo decisório. Antes de seguir com qualquer transação, é realizada uma diligência minuciosa que endereça estes aspectos. Na esfera ambiental, são feitas consultas nos órgãos públicos e obtidas certidões. O laudo de avaliação deve contemplar questões como área de reserva e outros aspectos. Na esfera social, pesquisamos processos judiciais e administrativos de forma a mitigar o risco de qualquer transação com contrapartes que tenham tido problemas de ordem social, principalmente com condições análogas à escravidão. Quanto aos aspectos de governança, sempre estimulamos e, em alguns casos, enfatizamos a necessidade de melhorar a governança por meio de implementação de auditoria, implementação de sistemas de controle, entre outras iniciativas. Os resultados das diligências são levados a discussão nos comitês de aprovação das transações.



NOVA DINÂMICA DE MERCADO

A EXES Gestora prima por transações que tenham boa relação entre risco e retorno e que façam sentido tanto para o captador quanto para o investidor. Entendemos que há uma dinâmica perversa na qual muitas das vezes não é oferecida a transação mais apropriada para os empreendedores.

Exemplificamos: em um país volátil como o Brasil, é fundamental para os empreendedores terem suas dívidas alongadas, evitando a rolagem de parte significativa destas dívidas em períodos em que a economia não esteja favorável. Adicionalmente, quando a companhia alonga o seu passivo melhora o risco de liquidez e, conseqüentemente, o seu risco de crédito. Isso lhe permite reduzir a taxa junto a financiadores do curto prazo.

Da mesma maneira, ao diversificar as opções de financiamento e diminuir a dependência das poucas opções de bancos disponíveis, o tomador aumenta seu poder de barganha nas negociações e fica menos susceptível ao posicionamento de determinado credor.

A EXES Gestora entende a necessidade da busca por uma nova dinâmica de mercado e, por isso, busca ter em seu portfólio transações com um perfil de garantia adequado para o risco associado, com foco na manutenção da saúde financeira da contraparte.

OPORTUNIDADE

O mercado bancário brasileiro consolidou-se ao longo dos anos a ponto de concentrar-se em três grandes instituições financeiras privadas e duas públicas que consolidaram parcela significativa dos produtos financeiros, seja para os investidores, seja para as empresas e para os agentes da agropecuária.

A Exes Gestora vê uma oportunidade nesta concentração. A Exes Gestora está muito bem-posicionada frente aos potenciais concorrentes. Nossos executivos geriram uma carteira de crédito de grande porte em um banco nacional e passaram por diversos ciclos econômicos, muitos dos quais adversos. A Exes Gestora disponibiliza esta vasta expertise na gestão do FUNDO. Prospectaremos oportunidades junto aos produtores e demais agentes com lastro na cadeia do agronegócio, as estruturaremos e de forma a permitir o investimento em crédito privado por investidores independentes.

Os fatores que limitam a ampliação deste mercado de forma a absorver a demanda reprimida causada pela concentração dos financiadores está evidente. Dentre elas, podemos destacar:

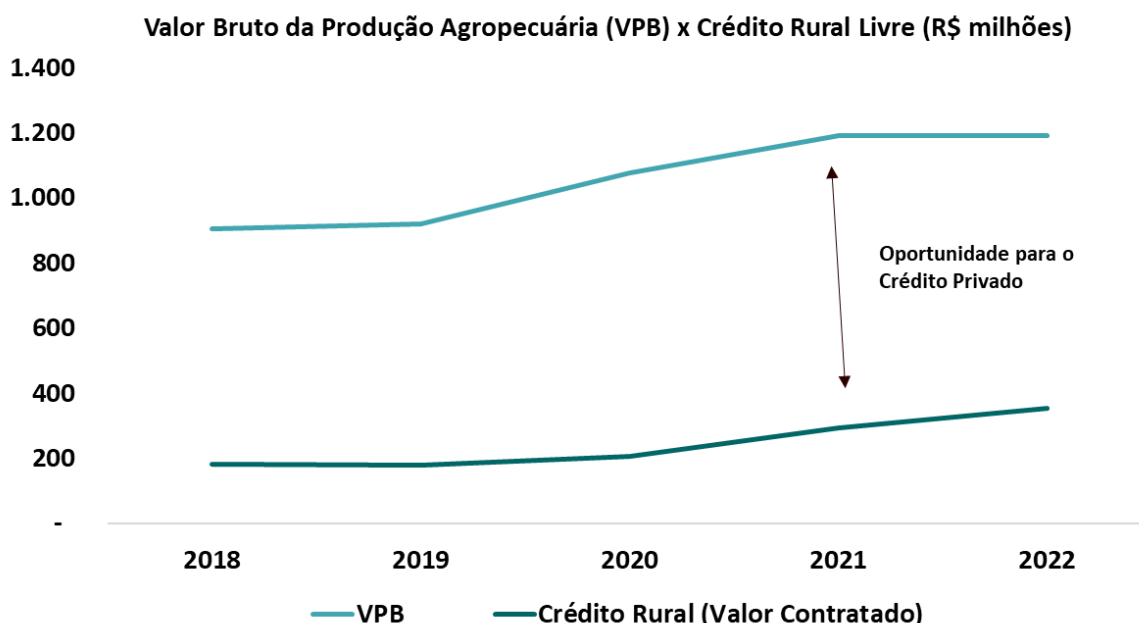
- I. carência de profissionais com amplo conhecimento na estruturação e análise de crédito e, conseqüentemente, a restrição das equipes de análise deste perfil de investimentos por parte dos investidores.
- II. os investidores que possuem equipe com profissionais com experiência em crédito, costumam ter um time dedicado bastante enxuto e, por isso, não têm tempo suficiente para originar, estruturar, tomar a decisão de investimento e acompanhar as operações, preferindo muitas vezes investir diretamente em gestores de confiança.
- III. os investidores não possuem uma rede de relacionamento com as empresas ou equipes que possam auxiliá-los na originação de oportunidades de investimentos que tenham risco e retorno adequado.
- IV. o investimento em operações de crédito demanda o acompanhamento das operações adquiridas e, em determinados casos, pode demandar a execução das garantias da operação, processo que a grande maioria dos investidores não possui experiência.
- V. a política de investimento de determinados investidores restringe o volume mínimo de cada investimento realizado, que em muitos casos são muito altos para a realidade da grande maioria dos tomadores de recursos. Outros investidores possuem como política não serem os únicos investidores de determinado ativo, demandando a pulverização

entre outros investidores. Estas políticas, muitas vezes existentes simultaneamente, dificultam muito o investimento diretamente nos ativos.

- VI. muitas oportunidades de investimento que surgem demandam o desembolso em tempo curto e isso não se adequa ao perfil de grande parte dos investidores. Desta forma, é muito importante a existência de uma gestora que consiga concluir os processos de análise e coleta das informações da contraparte, estruturação da operação, *due diligence*, confecção dos documentos, culminando na confirmação do interesse de investimento e desembolso em um prazo equivalente ao utilizado pelos bancos.

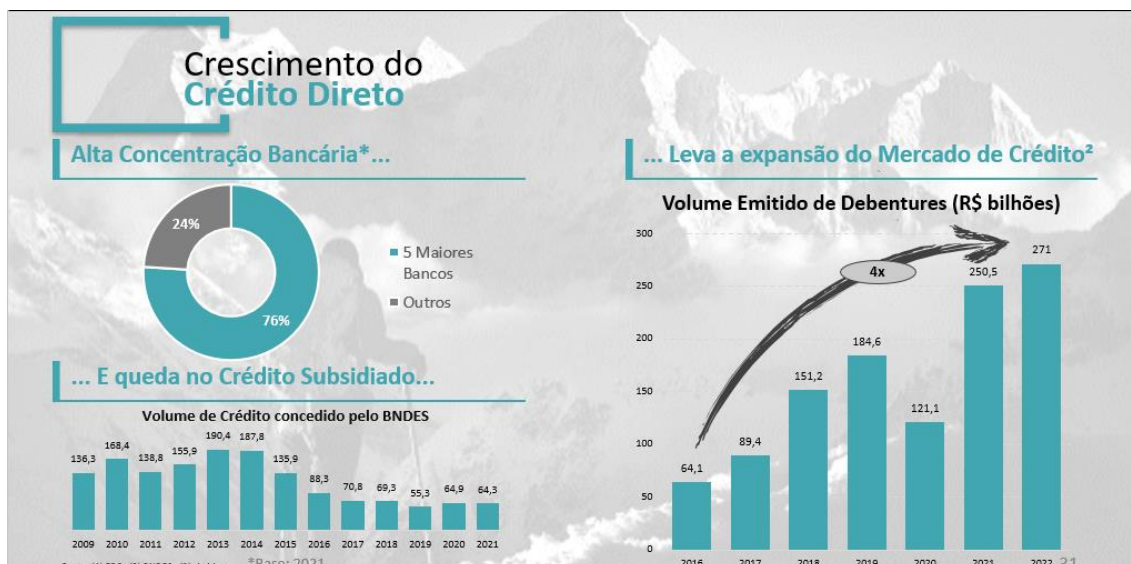
Através da gestão do FUNDO, a Exes Gestora pode permitir a muitos investidores absorverem as oportunidades de investimentos em crédito existentes no Brasil no setor do agronegócio.

A atuação da Exes Gestora na gestão de recursos também potencializa o atendimento aos agentes do agronegócio, que carecem de alternativas de investidores e, por isso, em muitos casos, estão limitados aos recursos subsidiados – estes cada vez mais escassos frente a demanda crescente por crédito conforme se pode verificar no gráfico a seguir –, submetem-se a *spreads* extremamente elevados ou a ficam com o passivo muito concentrado no curto prazo, o que é extremamente nocivo, principalmente em um país tão volátil como o Brasil.



Fonte: CGPOP/DAEP/SPA/MAPA e BCB

MERCADO DE CRÉDITO



Fonte: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2022-10/concentracao-bancaria-cai-para-766-em-2021>;
<https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/transparencia/estatisticas-desempenho>; <https://oespecialista.com.br/emissao-recorde-credito-privado-anbima>.

Entendemos que o mercado de crédito privado no Brasil é um dos maiores do mundo, no entanto, ele está extremamente concentrado em alguns poucos bancos.

Concentração em Bancos

Atualmente, há uma forte concentração no mercado de crédito entre os quatro maiores bancos do Brasil. De acordo com o Banco Central, no Relatório de Economia Bancária (REB) publicado em 17/03/2023, os quatro maiores conglomerados bancários do país (Itaú, Bradesco, Caixa Econômica Federal e Santander) encerraram o ano de 2022 com 59% do mercado de crédito.

Mercado de Capitais

Conforme o Boletim de Mercado de Capitais da Anbima, até outubro de 2023, as emissões no mercado de capitais registraram um total de R\$ 337,3 bilhões, 24 % abaixo em relação ao mesmo período de 2022. O mercado de renda fixa também apresentou queda, com R\$ 278 bilhões, valor abaixo da máxima histórica atingida referente ao período do ano anterior. As emissões de debêntures mantiveram o padrão dos anos anteriores sendo as mais relevantes desse número, com R\$ 171 bilhões.

De acordo com Relatório da Anbima de janeiro de 2024, os CRA´s e CRI´s (Certificados de Recebíveis Agrícolas e Imobiliários) captaram R\$ 65,2 até outubro de 2023, 11% abaixo em relação ao mesmo período de 2022 Abaixo.

A redução do volume total das operações realizadas via mercado de capitais em 2023 pode ser explicada pela elevada taxa de juros e distúrbios no mercado, durante o primeiro semestre, como o escândalo contábil das Americanas e dúvidas em torno da capacidade da light e outras empresas, como CVC e Marisa, de honrar suas dívidas. A partir do segundo semestre, a alteração na tributação dos fundos exclusivos e os cortes consecutivos na taxa de juros contribuíram para expectativa de crescimento do mercado para o ano de 2024. A evolução deste mercado converge com a visão da Exes Gestora de que as empresas e os demais agentes do agronegócio deverão, cada vez mais, acessar o mercado de capitais para se financiarem.

No entanto, as emissões continuam muito voltadas para os grandes grupos empresariais locais, não atingindo a grande maioria das companhias nacionais.

Mercado Agro

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FIAGROS

Valorinveste

Agro é pop: Fiagro dá um salto em número de investidores e patrimônio

A classe superou a marca de 300 mil investidores em junho, um crescimento de 344% em relação a junho de 2022. Já o P.L alcançou R\$ 13,8 bilhões, uma evolução de 165% frente a igual período do ano passado.

09 de agosto de 2023

METRÓPOLES

O "boom" do Fiagro: fundo cresce 500% e supera marca de R\$ 10 bilhões

Falta de crédito rural para suprir demanda do agro e chance de maior diversificação impulsionam investidores do Fiagro; retorno é de até 30%.

25 de fevereiro de 2023

Setor Imobiliário representa aproximadamente 10% do PIB nacional em 2022
Agronegócio representa 25,2% do PIB nacional em 2022

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 14 a 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO.



Fonte: http://estatisticas.cetip.com.br/astec/series_v05/paginas/lum_we_b_v04_10_03_consulta.asp;

https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/relatorios/mercado-de-capitais/boletim-de-mercado-de-capitais/integra.htm.

Fonte: <https://www.comdinheiro.com.br/>;
https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm



MATERIAL PUBLICITÁRIO



CRÉDITO NO BRASIL

Conjunção de fatores



Fechamento dos juros

Desbancarização

Expansão de mercado

Fonte: Evas

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 14 e 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRÉDITO SUBSIDIADO

Redução Considerável

ECONÔMICO

Valor

BNDES perderá FAT e terá crédito limitado a R\$ 70bi

"O governo Bolsonaro decidiu que, a partir de agora, o BNDES será um banco com desembolso limitado a R\$ 70 bilhões e atuação prioritária em três áreas: financiamento a Estados e municípios, saneamento básico e privatizações."

02 de agosto de 2019

Fonte: BNDES

Volume de Crédito Concedido pelo BNDES

(R\$ bilhões)



Ano	Volume (R\$ bilhões)
2009	136,6
2010	168,4
2011	138,8
2012	155,9
2013	190,4
2014	187,8
2015	135,9
2016	88,3
2017	70,8
2018	69,3
2019	55,3
2020	64,92
2021	64,3
2022	97,52
2023	75,38*

*ano set. de 2023

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 14 e 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

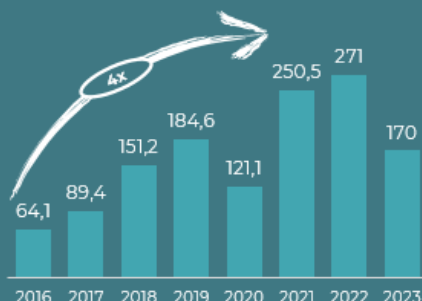
ESPAÇO A CRESCER

Dívida Privada

Trata-se de produtos financeiros, dos quais estão diretamente ligados com o investidor final.

No Brasil, foram emitidos em 2023 US\$ 63 Bilhões em dívidas privadas.

Debentures emitidas (R\$ Bi)



Fonte: (1) CBC; (2) Anbima

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 14 e 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RESILIÊNCIA DO AGRONEGÓCIO

Na visão do Gestor, o agronegócio possui resiliência natural contra variações cambiais e inflação excessiva. Além disso, a expectativa de crescimento da produção acima da área plantada mostra que existe espaço para o potencial aumento de produtividade.

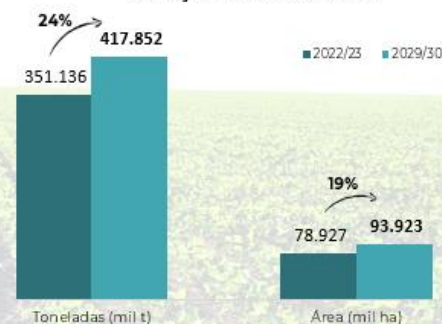
Participação do PIB Agro no PIB Brasil



Fonte: (1) CEPIS; (2) IBGE; (3) Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, CONAB

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 14 e 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

Produção nacional de Grãos



Fonte: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx>;
<https://www.ibge.gov.br/indicadores>;

<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/indices-economicos/mensal/dolar/>;

https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/politica-agricola/todas-publicacoes-de-politica-agricola/projecoes-do-agronegocio/projecoes-do-agronegocio_2019_20-a-2029_30.pdf

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OPORTUNIDADE NO AGRONEGÓCIO

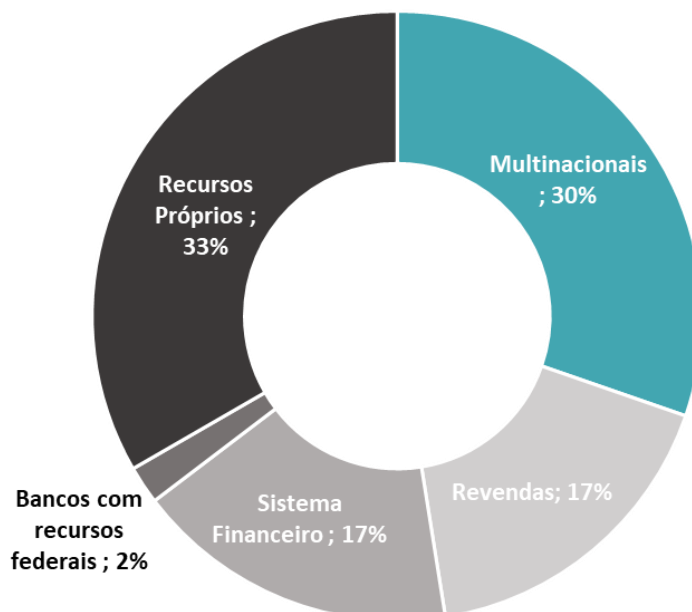
Na visão do Gestor, a alta demanda por alimentos, descolada do crescimento da produção agrícola, principalmente das duas maiores economias do mundo (Eua e China), trazem oportunidades para o agronegócio no médio e longo prazo."

Varição da Cotação da Soja e do Milho

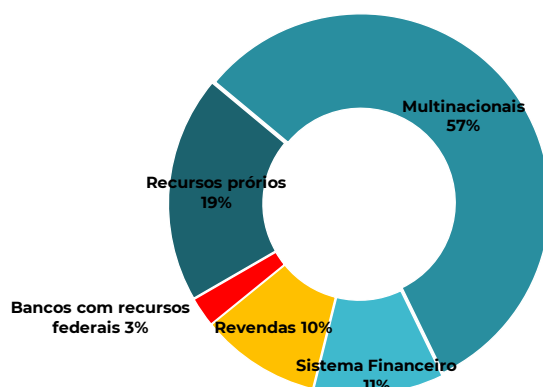
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 14 e 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

No que se refere especificamente às fontes de financiamento, em adição às linhas bancárias e de fomento, o mercado ainda é muito incipiente.

Participação dos agentes no financiamento do custeio da soja em MT na safra de 22/23



Participação dos agentes no financiamento do custeio da soja em MT na safra de 23/24



Fonte: Imea

Acima é possível analisar a decomposição do custeio de soja para a safra 2023/24 distribuída por agentes financeiros. Pode-se perceber que somente 14% (dezenove por cento) dos valores captados para custeio são feitos por meio de empréstimos concedidos por instituições financeiras (quando se soma a participação do sistema financeiro e dos bancos com recursos federais). O restante é financiado pelos fornecedores do produtor rural, sejam eles as revendas ou as multinacionais (empresas de fertilizantes, produtos químicos, sementes, entre outras).

Desta forma, é evidente o tamanho da oportunidade para inserção do agronegócio e dos produtores rurais em operações com instrumentos de crédito no mercado de capitais.

Entendemos que existe uma grande oportunidade para que agentes independentes ganhem cada vez mais espaço.

Visão Geral do Setor

O agronegócio é um setor estrategicamente relevante para o Brasil, basilar em nossa economia, representando 27% (vinte e sete por cento) do PIB e 46% (quarenta e seis por cento) de toda a exportação do país. O Brasil é um grande *player* global em toda a cadeia do agronegócio, que envolve fazendas, insumos, implementos, grãos, proteínas, agricultura florestal, maquinários para agroindústria e desenvolvimento de tecnologia. De acordo com estudos realizados pela Organização para a Cooperação e o Desenvolvimento Econômico (OCDE), em conjunto com a Organização das Nações Unidas para a Alimentação e a Agricultura (FAO), nos próximos 10 anos, será necessário aumentar a oferta global de comida em 20% (vinte por cento). Nesse trabalho, o Brasil será responsável por ampliar sua oferta em 41% (quarenta e um por cento), o dobro do que o mundo deveria crescer.



Fonte:

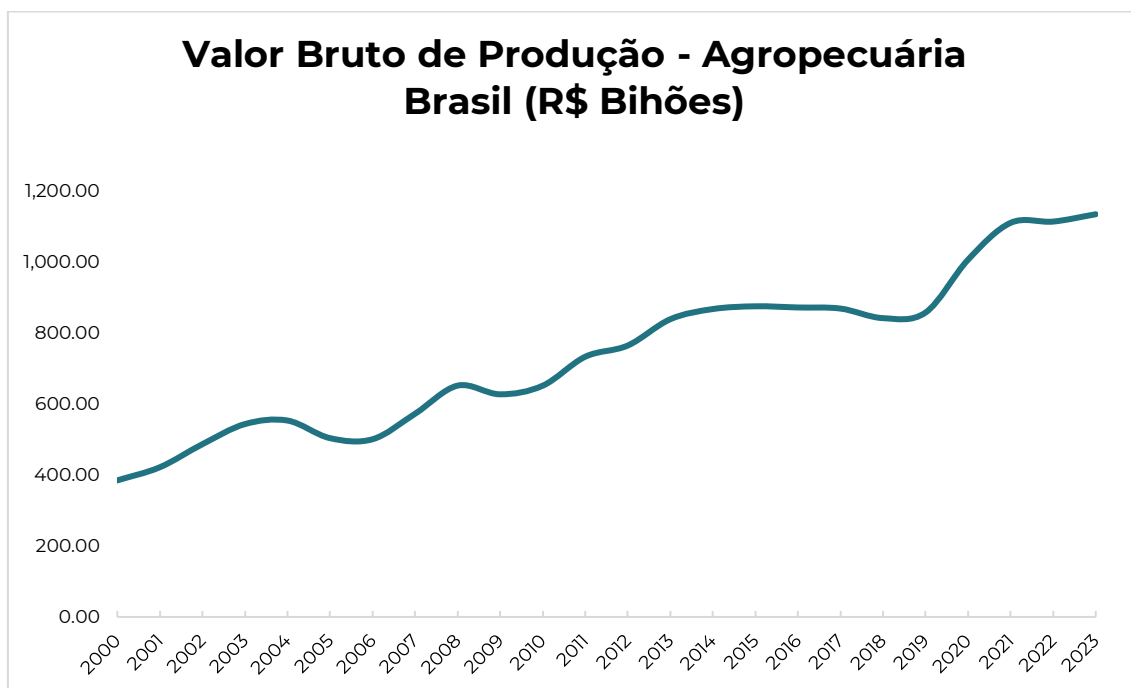
<https://www.conab.gov.br/info-agro/safra-serie-historica-das-safra/itemlist/category/908-graos-por-produtos>

<https://www.fao.org/worldfoodsituation/csdb/en>

O valor bruto da produção (VBP) agropecuária bateu recorde no ano de 2022, de acordo com relatório divulgado pela Confederação Nacional da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA), chegando a R\$ 1,32 trilhão, dos quais R\$884,8 bilhões na produção agrícola e R\$439,2 bilhões no segmento pecuário.

Analisando-se o gráfico abaixo, o VBP agro cresceu cerca de 130% (cento e trinta por cento) desde 2002, segundo dados do governo federal, tendo as principais *commodities* como propulsores desse resultado, a soja, o milho e a

carne bovina, representando juntas mais de 50% (cinquenta por cento) do VPB brasileiro.



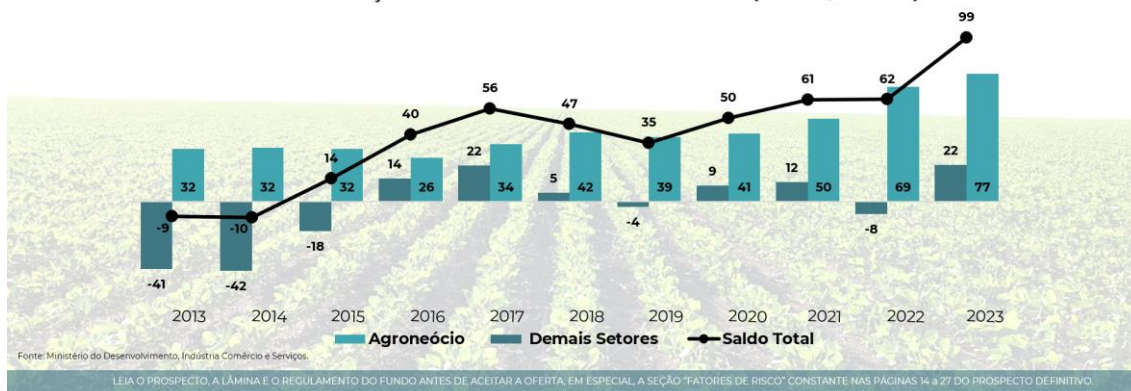
Fonte: <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/valor-bruto-da-producao-agropecuaria-de-2023-e-atualizado-em-r-1-135-trilhao#:~:text=VBP-Valor%20Bruto%20da%20Produ%C3%A7%C3%A3o%20Agropecu%C3%A1ria%20de,atualizado%20em%20R%24%201%2C135%20trilh%C3%A3o&text=O%20Valor%20Bruto%20da%20Produ%C3%A7%C3%A3o,crescimento%20em%202%2C9%25>.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RELEVÂNCIA DO AGRONEGÓCIO NO BRASIL

Na visão do Gestor, o Agronegócio brasileiro representa 25% do PIB do país e nos últimos 10 anos vem garantindo o superávit da balança comercial brasileira.

Saldo da Balança Comercial Brasileira de 2013 a 2023 (Em US\$ bilhões)



Fonte: https://balanca.economia.gov.br/balanca/publicacoes_dados_consolidados/pg.html#grandes-categorias-econ%C3%B4micas---cgce

Como se observa em análise da Balança Comercial Brasileira, vê-se uma forte contribuição do agronegócio para desempenho da economia brasileira. Desde 2010, o superávit comercial do agronegócio brasileiro tem superado o déficit comercial dos demais setores da economia, e garantido sucessivos superávits à balança Comercial Brasileira.

Em conjunto com esse crescimento, ressaltasse a necessidade de crédito sustentável (custeios, capital de giro e investimentos) para expansão das atividades. Atualmente, a necessidade real de investimento no agronegócio a cada safra é cerca de R\$ 750 bilhões, mas o crédito chega a R\$ 250 bilhões, ou seja, há um enorme potencial a ser explorado no mercado de crédito para acompanhar todo o movimento e crescimento do setor.

Um exemplo do potencial de crescimento do agronegócio no mercado de capitais, é notável quando comparado com o setor imobiliário, denotamos nos gráficos abaixo, que o setor do agronegócio tem uma representatividade superior do PIB do Brasil, possui um estoque de papéis incentivados (CRA´s) inferior aos imobiliários (CRI´s). Além disso, os Fiagros (Fundo de Investimento em Cadeias Agroindustriais) possuem número de investidores e valor de mercado significativamente abaixo da indústria de FIIs (Fundo de Investimento Imobiliário).

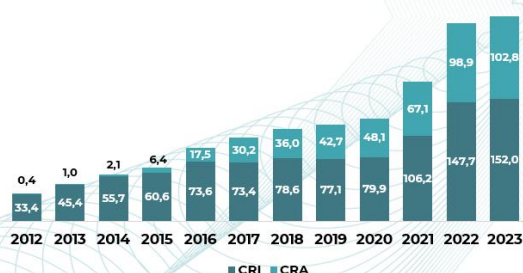
% do PIB do Brasil em 2022	
Agronegócio	Atividade Imobiliária
25,2%	10%

MATERIAL PUBLICITÁRIO

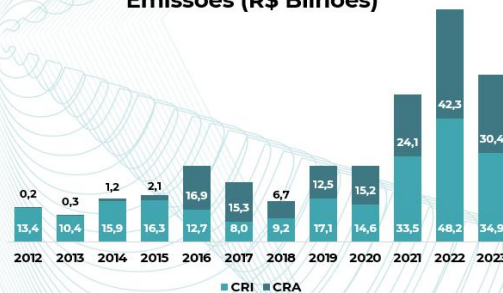
Desenvolvimento do Mercado de Capitais

Na visão do Gestor, o cenário de queda na concentração bancária, fortalecimento do mercado de capitais e solidez do sistema financeiro traz o cenário benigno de aumento do tamanho do mercado e emissões realizadas nos últimos anos.

Estoque Detido da B3 (R\$ Bilhões)



Emissões (R\$ Bilhões)

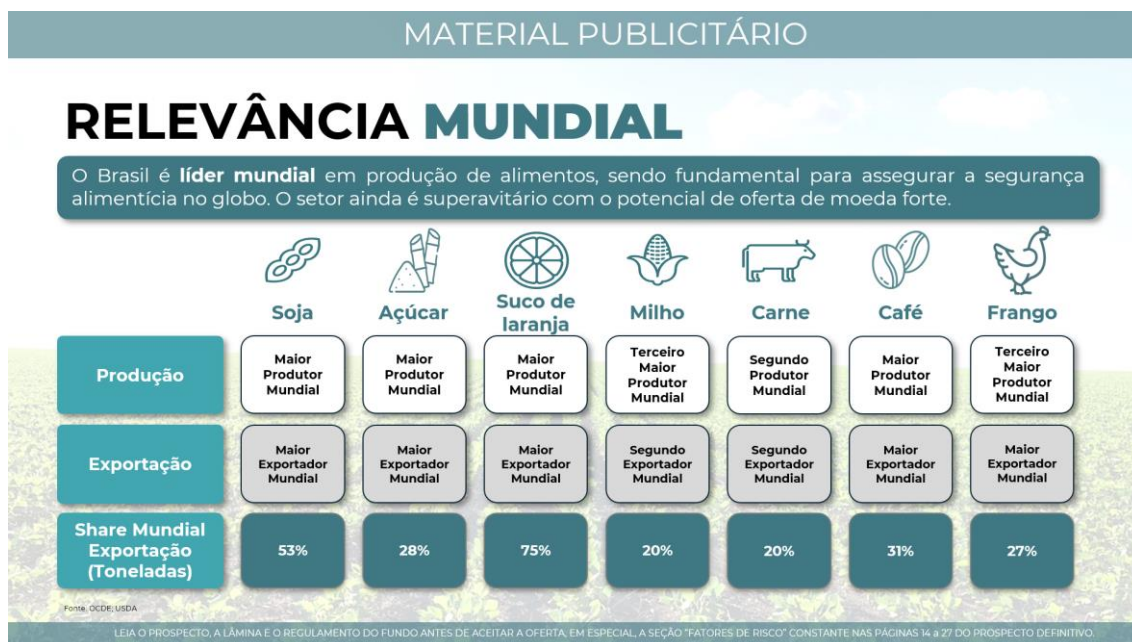


Fonte: (I) B3 (II) *Agribima*

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 14 a 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

Fonte: Fonte: http://estatisticas.cetip.com.br/astec/series_v05/paginas/lum_web_v04_10_03_consulta.asp;
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/relatorios/mercado-de-capitais/boletim-de-mercado-de-capitais/integra.htm

Produção e Exportações Brasileiras no Ranking Mundial em 2023



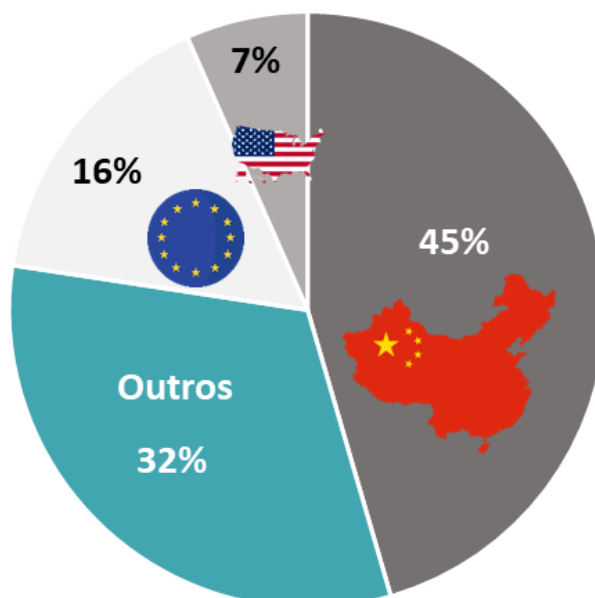
Fonte: <https://stats.oecd.org/#> ;

<https://apps.fas.usda.gov/psdonline/circulars/coffee.pdf>
<https://apps.fas.usda.gov/psdonline/circulars/citrus.pdf>

Como visto na imagem acima, o Brasil possui uma destacada posição no cenário mundial e está entre os maiores exportadores mundiais de produtos agropecuários, sendo responsável pelo fornecimento de *commodities* agrícolas para os principais países desenvolvidos e em desenvolvimento. Nessa posição, o agronegócio possui impacto expressivo sobre não somente na balança comercial, mas, também, no PIB como um todo. A expressividade do mercado na economia brasileira é proporcional à demanda de crédito e capital dos produtores rurais.

Destino das Exportações do Agronegócio Brasileiro

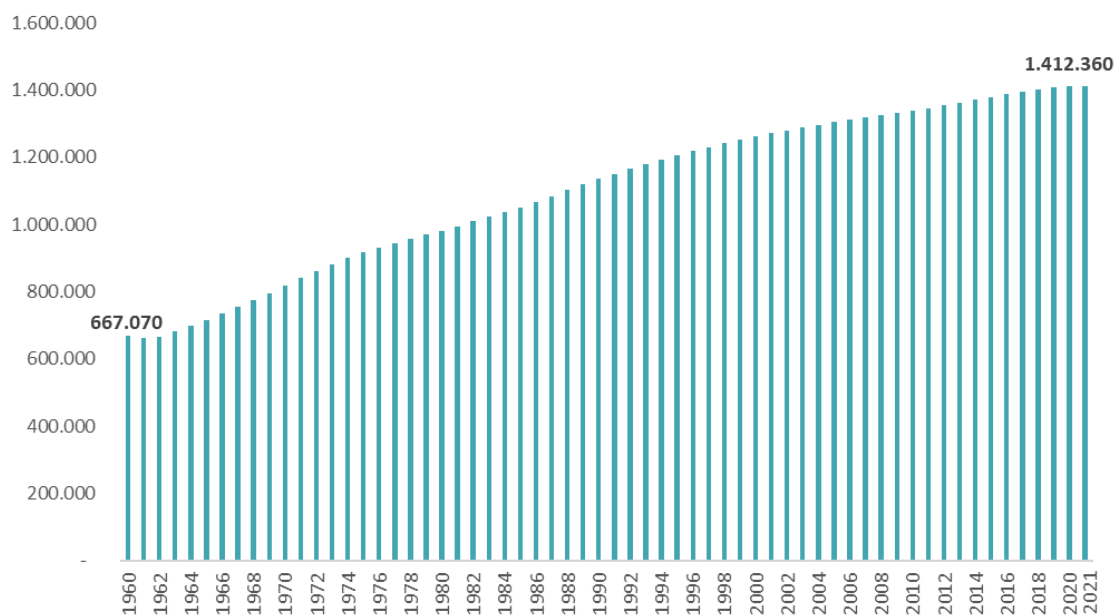
Segundo a CNA, a China representava, em 2022, 31,9% (trinta e um inteiros e nove décimos por cento) das exportações do agronegócio, sendo seguida pela União Europeia 16% (dezesesseis por cento) e Estados Unidos da América com 6,6% (seis inteiros e seis décimos por cento). O agronegócio brasileiro terminou 2022 com exportações recordes de US\$ 159,1 bilhões, crescimento de 32% (trinta e dois por cento) em relação a 2021, segundo dados do Governo Federal compilados pela Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA) no Boletim de Comércio Exterior do Agronegócio. O setor gerou o maior superávit já registrado na história, de US\$ 141,8 bilhões.



Fonte: CNA

A China é o principal consumidor das *commodities* brasileiras, importando grãos (soja e milho), bovinos, suínos e aves. A dinâmica de compras chinesa varia conforme o tamanho e crescimento de seu rebanho e matrizes suínas. Em certos momentos, há uma maior demanda para aquisição de grãos quando os rebanhos são crescentes, em outros, de proteína (bovinos, aves e suínos), assim como ocorreu em 2018 com a Peste Suína Africana (PSA) a qual diminuiu os rebanhos chineses. Desta forma, dada a amplitude do portfólio de *commodities* do agronegócio brasileiro, o setor consegue manter-se resiliente às alterações de mercado.

Crescimento Populacional da China (em R\$ mil)

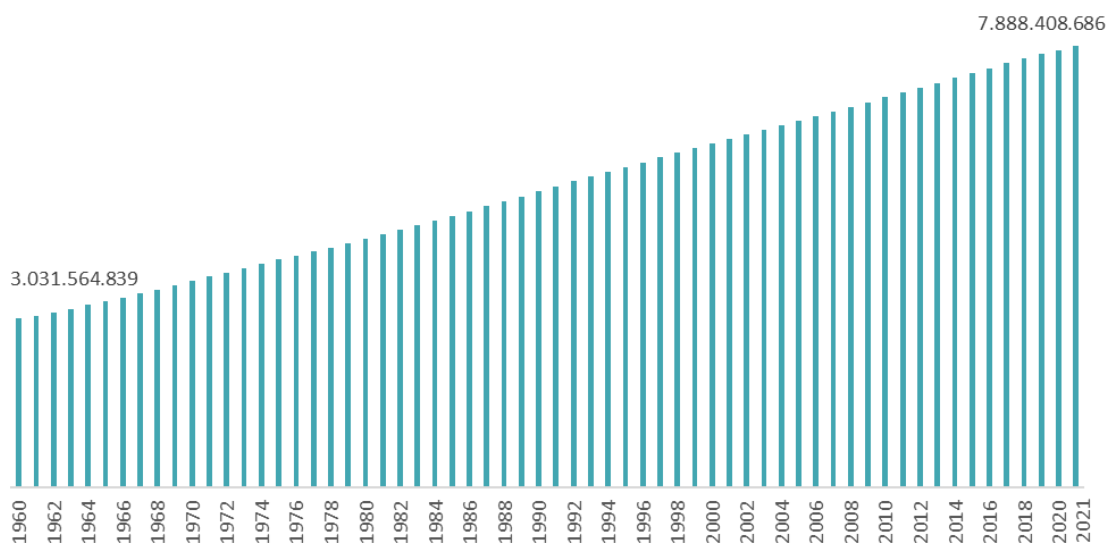


Fonte: Banco Mundial

A China apresentou elevado crescimento populacional, de 112% (cento e doze por cento) no acumulado de 1960 a 2021. Nas últimas décadas este crescimento impactou diretamente sua necessidade por alimentos. A produção agropecuária brasileira está diretamente relacionada ao crescimento populacional chinês uma vez que a China é o maior importador de alimentos do Brasil.

A China segue o comportamento mundial de crescimento, conforme exposto abaixo, o que impacta diretamente na demanda global por alimentos.

Evolução da População Mundial

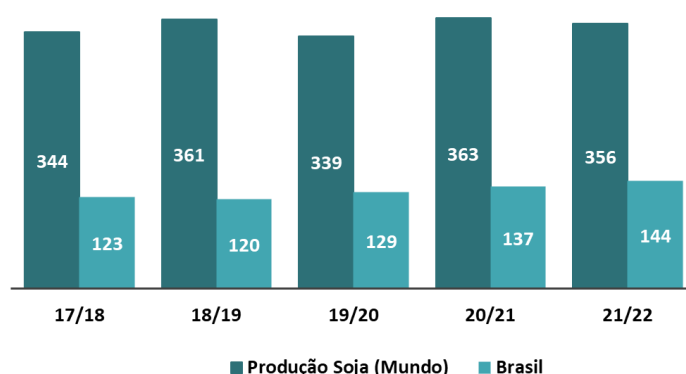


Fonte: Banco Mundial

Mercado de Soja

De 2000 a 2019, o Brasil foi o segundo maior produtor e exportador de soja de acordo com a Embrapa. A partir de 2020, o Brasil alcançou o primeiro lugar com 126 milhões de toneladas produzidas e 84 milhões exportadas. O Brasil responde hoje por quase 50% (cinquenta por cento) do comércio mundial de soja. O Brasil vem atingindo recordes de exportações de soja nos últimos 3 (três) anos, atingindo em 2022, US\$ 46,6 bilhões em receita, por uma razão além do aumento de toneladas produzidas, mas também associado a evolução no preço da soja, como se pode analisar no gráfico abaixo.

Produção de Soja no Mundo (mm t)



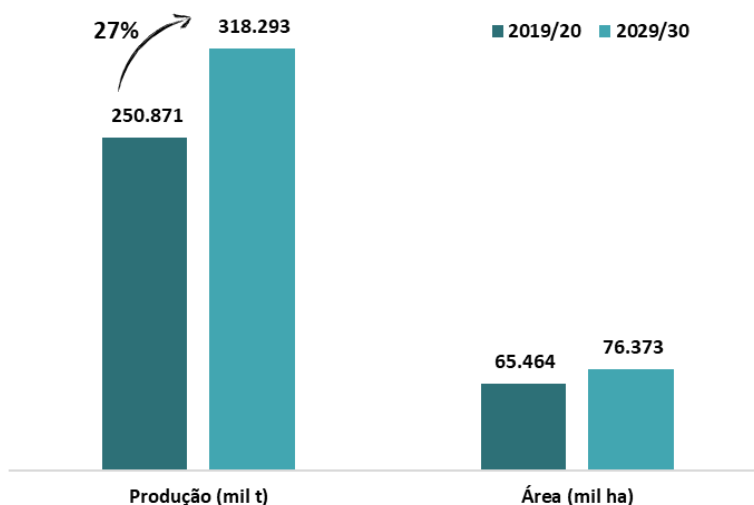
Variação da Cotação da Soja



As tensões comerciais entre Estados Unidos e China contribuíram para o aumento da participação do Brasil nas exportações de soja, nas importações pela China e, mesmo levando em conta a difícil recorrência de tal fluxo, as projeções de longo prazo confirmam a importância que o Brasil terá em suprir parte da demanda global.

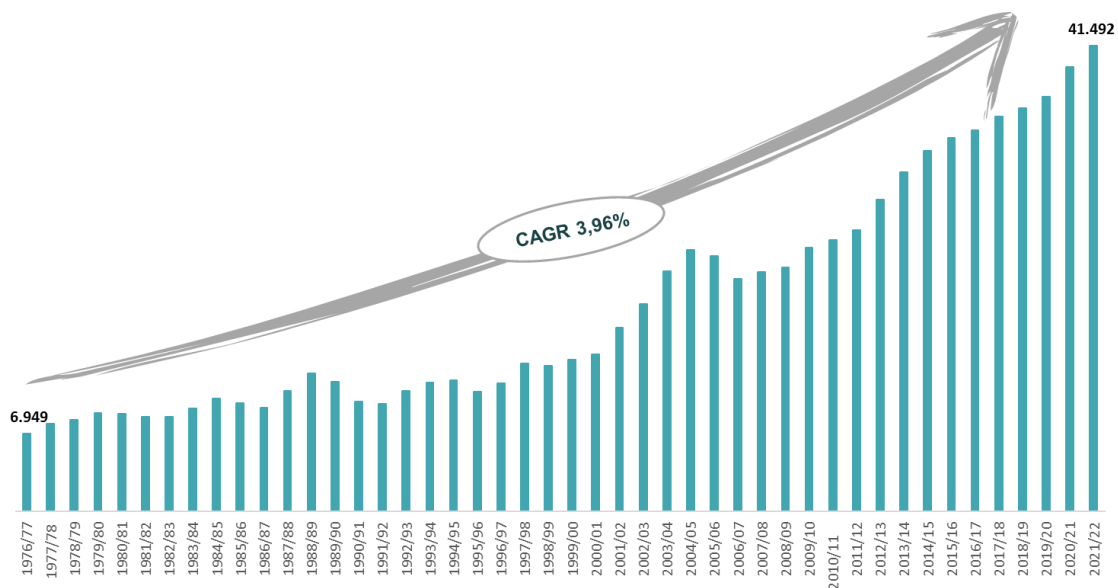
Fonte: Cepea e Conab

Produção e Área Plantada de Grãos (Projeção)



Fonte: CGAPI/DCI/SPA/MAPA, SIRE/Embrapa e Departamento de Estatística/UNB

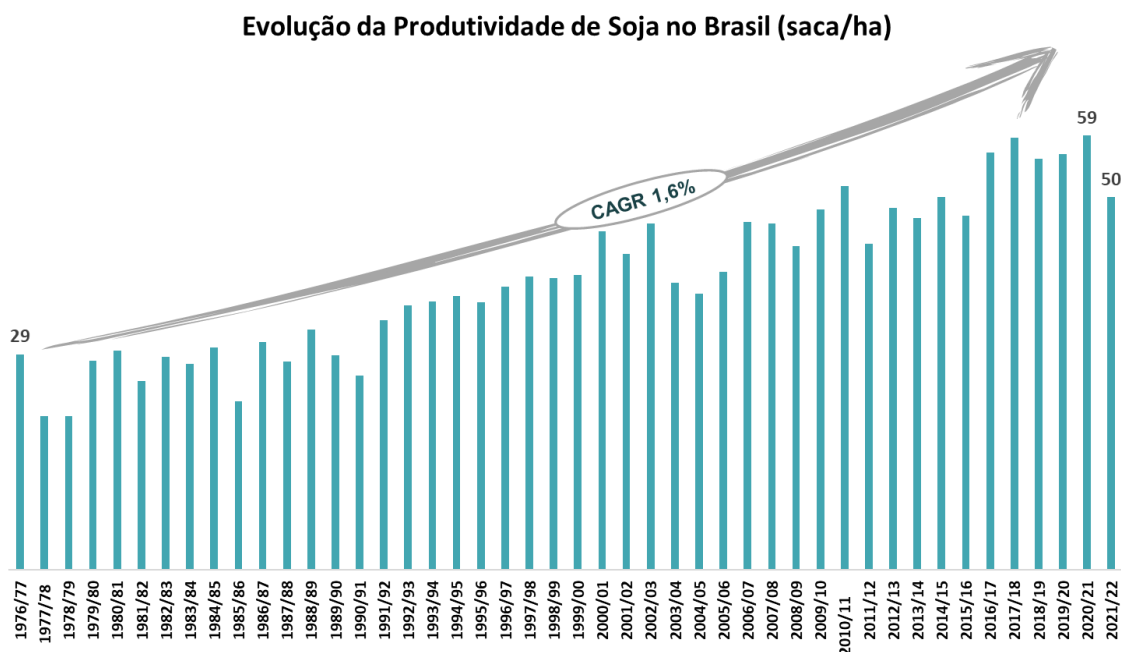
Evolução da Área Plantada em Soja no Brasil (em mil hectares)



Fonte: Conab

Observa-se nas últimas décadas um expressivo aumento da área plantada de soja no Brasil. Esse crescimento apresenta taxa média anual composta equivalente a 3,96% (três inteiros e noventa e seis centésimos por cento), ou seja, durante o período de análise de 1976 a 2022, a área plantada no país cresceu aproximadamente 600% (seiscentos por cento). Esse crescimento está diretamente relacionado ao crescimento e a evolução do agronegócio brasileiro.

Em paralelo, além da evolução da área plantada, observa-se no período analisado um elevado crescimento aproximadamente 200% (duzentos por cento) na produtividade, medida pela razão de sacas de soja por hectare, das áreas cultivadas no país. Esse incremento impacta diretamente a receita e o desempenho financeiro dos produtores nacionais, que por si só passaram a melhorar suas margens operacionais. Entretanto, conforme se expande a área e aumenta a produtividade, maior se torna a necessidade de capital do produtor, o qual, historicamente, não detém elevado acesso além das linhas subsidiadas e de crédito tradicional.



Fonte: Conab

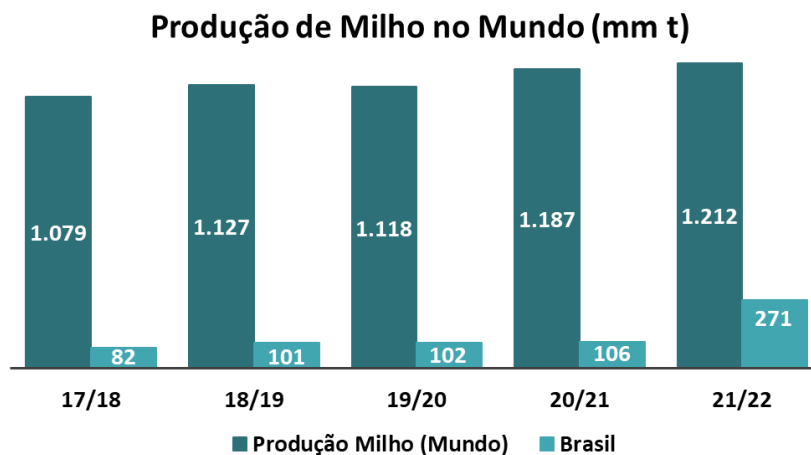
Mercado de Milho

O Brasil ocupou a 3ª posição na produção mundial de milho em 2022 com 271 milhões de toneladas produzidas, 22,3% (vinte e dois inteiros e três décimos por cento) do total, sendo superado, apenas, pelos Estados Unidos e pela China.

Nas últimas décadas, a posição relativa do Brasil não se alterou quando considerada a produção do grão, mas cresceu em termos de exportações.

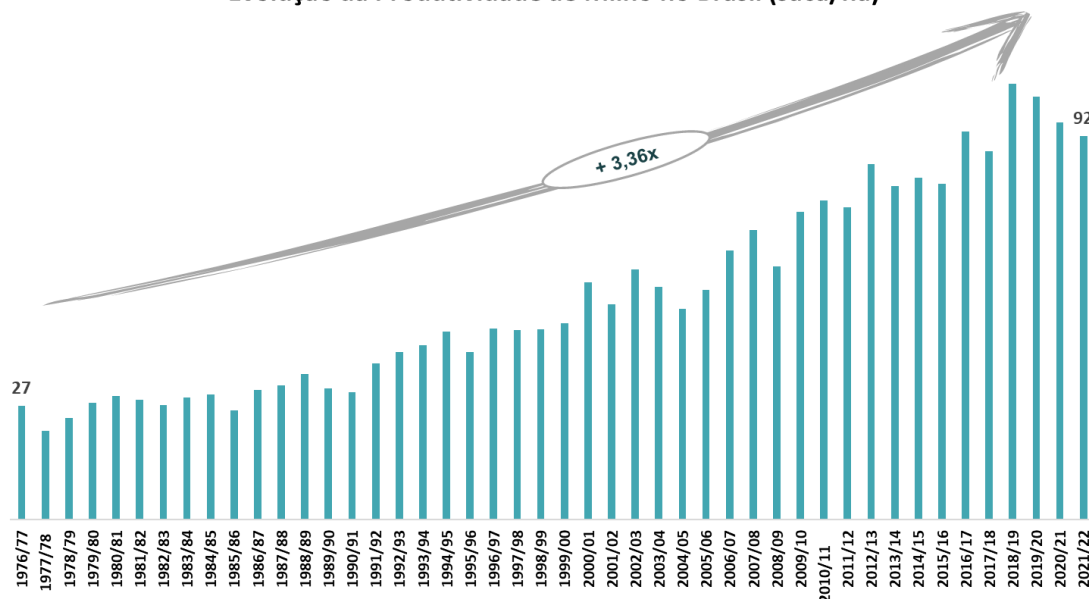
Segundo a Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), a safra de 2022/23 pode ser recorde na produção de milho no Brasil, podendo atingir 312,4 milhões de toneladas. O motivo para esse crescimento está ligado a área destinada para o plantio que deve ter um crescimento de 2,9% (dois inteiros e nove décimos por cento) em relação ao ciclo 2021/22, sendo estimada em 76,6 milhões de hectares.

Na safra 21/22, a cotação de milho bateu recordes, chegando a patamares de R\$ 100/sc. O aumento nos preços de milho esteve muito associado à redução de produção dos demais países produtores e com quebra da safra de milho safrinha 2020/21.



Fonte: Cepea e Conab

Evolução da Produtividade de Milho no Brasil (saca/ha)



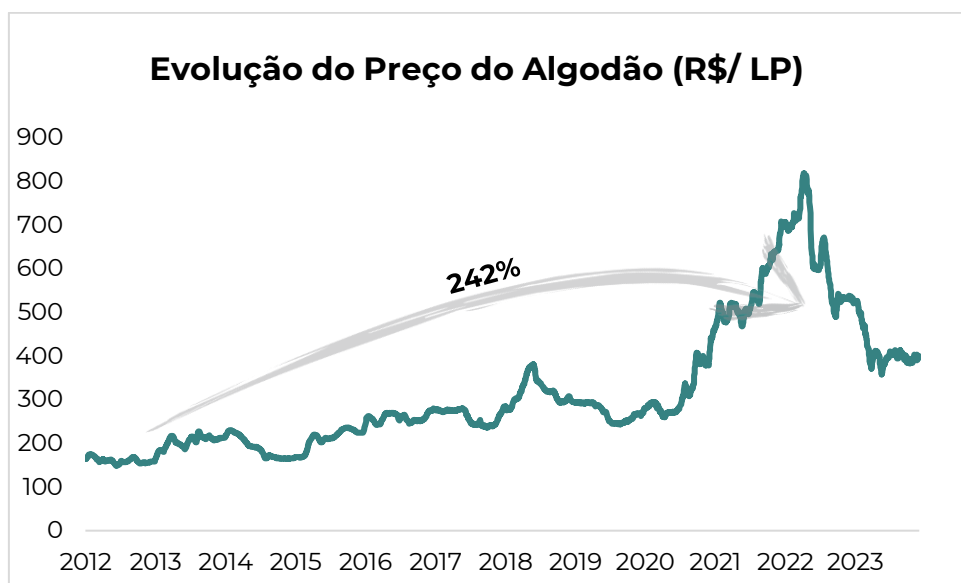
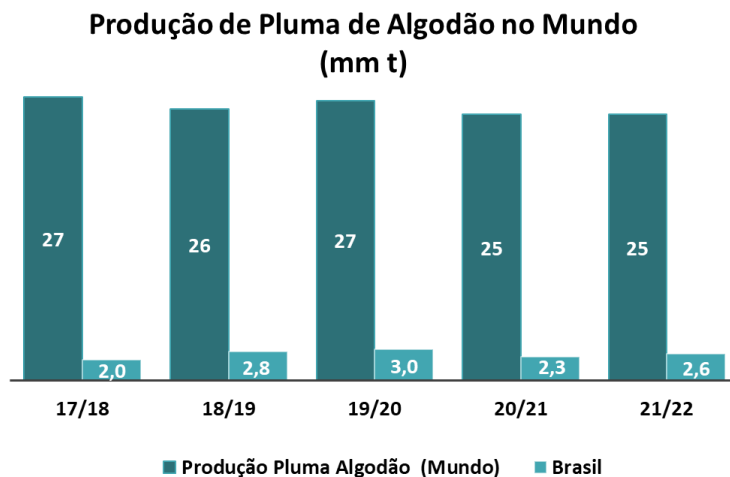
Fonte: Conab

Mercado de Algodão

Com relação ao algodão, apesar de o país ocupar a 5ª (quinta) posição em produção, ao se analisar a performance brasileira dos últimos 20 (vinte) anos, percebe-se um aumento de produção e de exportação do produto. Em 2022, o país foi o 4º (quarto) maior produtor de algodão e o 2º (segundo) maior exportador, atrás apenas dos Estados Unidos.

Com o início da pandemia de Covid-19, verificou-se que o preço da pluma apresentou queda. No início de 2021, o que foi possível verificar foi uma recuperação das cotações. Dentre os motivos para essa elevação, ressalta-se a redução global da safra 2020/21 e a aceleração do consumo após o choque de demanda causado pela pandemia no 1º (primeiro) semestre de 2020. Corroborou com isto o fato de ter sido plantada uma menor área de algodão em importantes países produtores devido às incertezas do mercado na época.

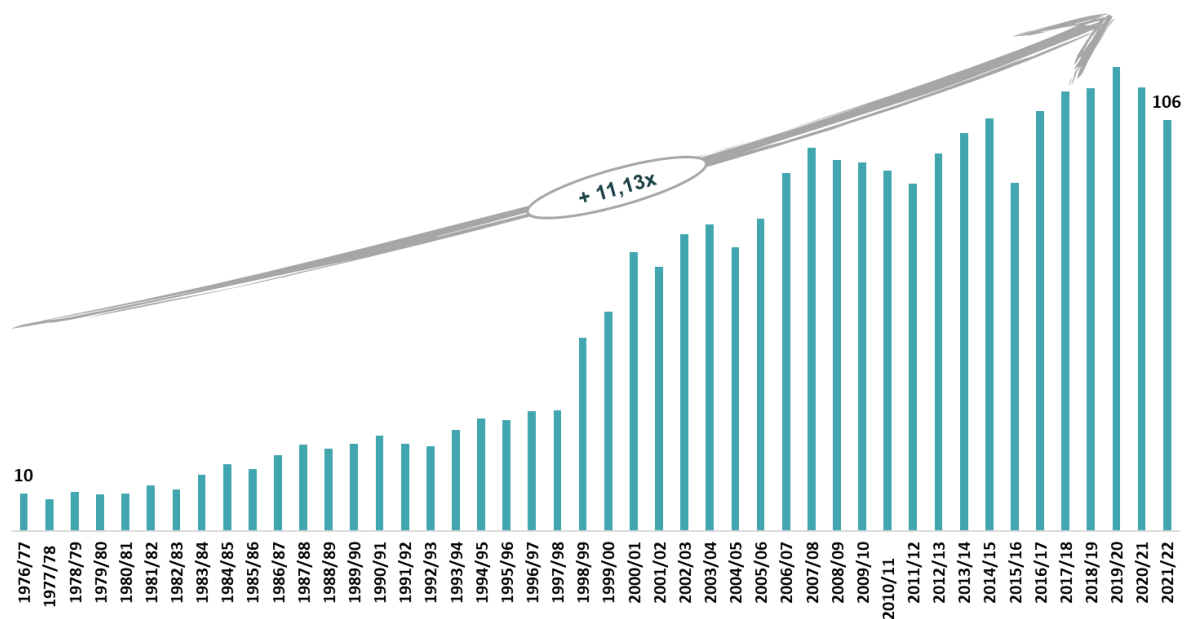
De acordo com a Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), a safra de 2021/22 teve resultado ainda melhor de produção, estimada em 2,554 milhões de toneladas, alta de 8,3% (oito inteiros e três décimos por cento) na comparação com as 2,359 milhões de toneladas indicadas na safra 2020/21.



Fonte: Cepea e Conab

O cultivo de algodão passou por um processo de sofisticação no Brasil. O impacto direto encontra-se no aumento da produtividade da pluma. No período entre 1976 até hoje, a produtividade da *commodities* aumentou 1240% (mil duzentos e quarenta por cento). Houve impacto direto pelo aumento dos investimentos nas áreas.

Evolução da Produtividade de Pluma no Brasil (@/ha)



Fonte: Conab

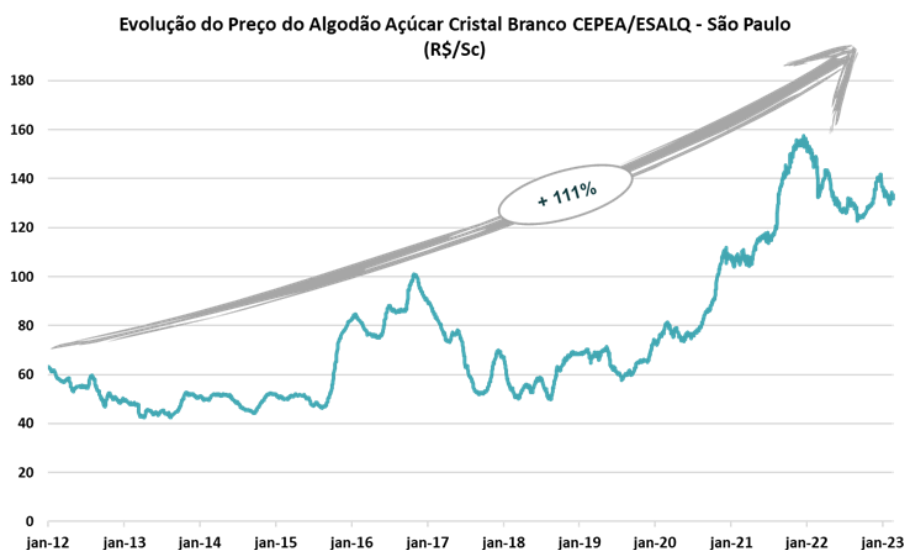
Mercado Sucreenergético

O Brasil ocupa a 1ª (primeira) posição na produção mundial de cana-de-açúcar com 585 milhões de toneladas produzidas. Dentre os produtos do agronegócio brasileiro, em 2022, a cana-de-açúcar foi a terceira mais relevante no valor bruto de produção agrícola, de acordo com o Ministério da Agricultura e Pecuária.

O cultivo da cana-de-açúcar no Brasil distingue-se dos demais países por produzir, em escala industrial, tanto açúcar quanto álcool.

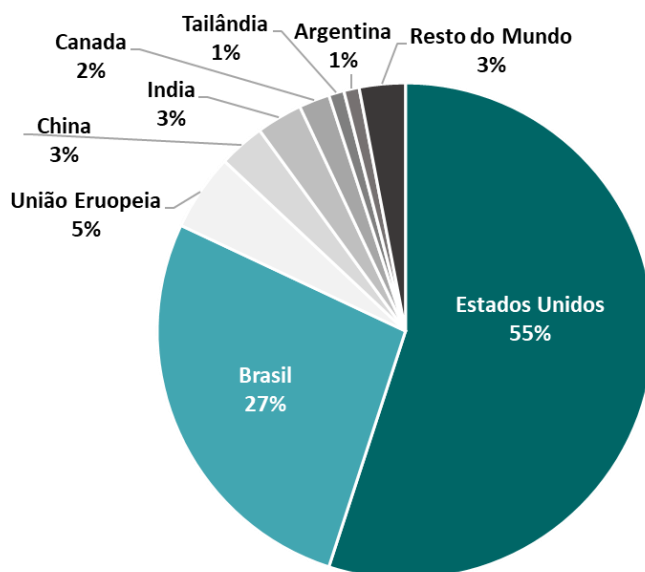
O Brasil tem representatividade elevada no mercado internacional de açúcar, sendo formador de preço em reais, tendo elevada capacidade de exportação e produção, capaz de atender a demanda do mercado conforme o incentivo de preços.

Conforme dados da Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), a produção de açúcar na última safra foi de 34.940 mil toneladas. Espera-se uma produção superior em 4,1% (quatro inteiros e um décimo por cento) na próxima safra, resultado da melhoria dos canaviais, tanto em produtividade como na qualidade do açúcar total recuperável (ATR), no qual apresentou elevação nos últimos levantamentos.



Segundo dados do *Renewable Fuels Association*, os Estados Unidos são líderes mundiais na produção, consumo e exportação de etanol. Dos 15 bilhões de galões de etanol produzidos em 2021, os norte-americanos detêm cerca de 55% (cinquenta e cinco por cento) da produção global; o Brasil possui a participação de 27% (vinte e sete por cento); e a União Europeia foi responsável por 5% (cinco por cento).

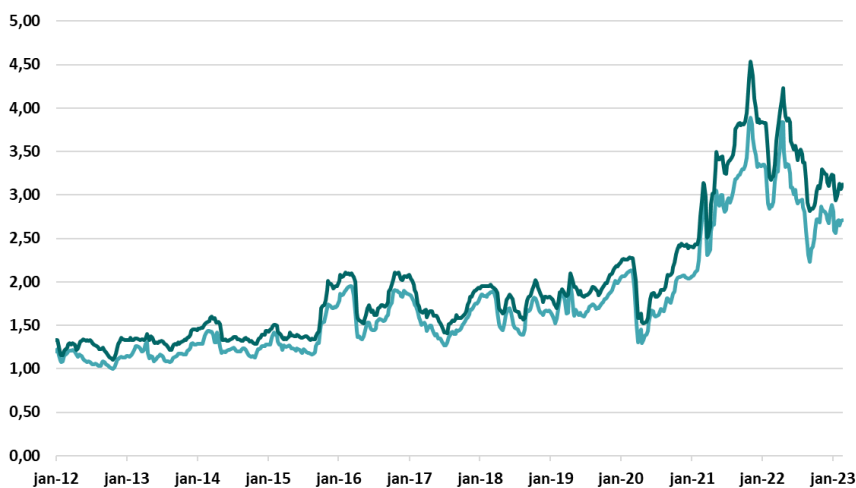
Participação por Países na Produção Mundial de Etanol em 2021



Fonte: *Renewable Fuels Association*

Segundo dados da Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), grande parte da cana-de-açúcar ligada a etanol já foi colhida, a produção do bicomcombustível ligado ao vegetal deve ficar em 26,59 bilhões de litros, sendo 0,7% (sete décimos por cento) superior a safra 2021/22.

Evolução do Preço do Etanol Hidratado/Anidro CEPEA/ESALQ - São Paulo (R\$/Sc)



Fonte: Cepea

Resumo Fundo

O fundo possui como objetivo obter a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, composto principalmente por CRA's e títulos e valores mobiliários lastreados nas cadeias produtivas do agronegócio.

Público-alvo: Investidores Qualificados

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.

Pipeline

Operação	Volume Total (FIAGRO XINGU II)	Estado	Remuneração	Setor de atuação
Operação 1	R\$ 12.500.000	RS	CDI + 5,50%	Laticínio
Operação 2	R\$ 3.250.000	GO	CDI + 7,50%	Produtor de Grãos
Operação 3	R\$ 9.250.000	SP	CDI + 4,00%	Açúcar & Etanol
Operação 4	R\$ 5.000.000	PR	CDI + 6,00%	Florestal
Operação 5	R\$ 19.000.000	BA	CDI + 8,00%	Produtor de Grãos
Operação 6	R\$ 15.000.000	SP	CDI + 4,00%	Açúcar & Etanol
Operação 7	R\$ 10.000.000	GO	CDI + 6,95%	Produtor de Grãos
Operação 8	R\$ 16.250.000	Pulverizado	CDI + 4,00%	Produtor Rural - Grãos
Operação 9	R\$ 20.000.000	MA	CDI + 17,00%	Produtor de Grãos
Operação 10	R\$ 20.000.000	MT	IPCA + 11,70%	Solar
Operação 11	R\$ 25.000.000	MT	CDI + 7,00%	Produtor de Grãos
Operação 12	R\$ 25.000.000	SC	CDI + 7,80%	Usina de BioMetano
Operação 13	R\$ 15.000.000	GO	CDI + 7,00%	Produtor de Grãos
Operação 14	R\$ 25.000.000	PR	CDI + 5,00%	Florestal
Operação 15	R\$ 25.000.000	GO	CDI + 6,00%	Produtor de Grãos
Operação 16	R\$ 15.000.000	MA	CDI + 9,00%	Produtor de Grãos
Operação 17	R\$ 25.000.000	MT	CDI + 5,00%	Piscicultura
Operação 18	R\$ 25.000.000	PR	CDI + 4,80%	Sementes
Operação 19	R\$ 25.000.000	PR	CDI + 6,50%	Produtor de Grãos, Pecuária e Armazenagem
Operação 20	R\$ 10.000.000	MT	CDI + 10,00%	Produtor de Grãos
Total	R\$ 345.250.000			

Fonte: Eas

Os ativos-alvo deverão respeitar os critérios estabelecidos no regulamento. Aqui destacamos as operações que estão sendo negociadas atualmente.

O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

Análise de Viabilidade do EXES XINGU II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Considera estimativas e premissas internas e de entidades externas para realização de cálculos de custos, orçamentos e projeções.

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.

i. Premissas Macroeconômicas

O indexador Certificado de Depósitos Interbancários (“CDI”) foi utilizado com base nas estimativas divulgadas pelo Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 12 de janeiro de 2024.

O CDI utilizado foi aquele estimado para os respectivos períodos pelo boletim Focus divulgado pelo Banco Central do Brasil dia 12/01/2024. Foi utilizado excepcionalmente para o ano de 2024 a taxa publicada no dia 26/02/2024 na BMF&Bovespa pré-bullet equivalente para o dia de 31/12/24.

ii. Valor da Oferta

Valores em Reais (R\$)

Itens	Unidade	Valores
Data da Oferta	data	26/02/2024
Número de Cotas	#	25,000,000
Valor da Cota	R\$	10.00
Valor Bruto da Oferta	R\$	250,000,000.00

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

iii. Despesas da Oferta

Valores dispostos na Tabela de Custos abaixo considerando a Oferta base de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

Oferta de R\$250mm			
Tabela de Custos Indicativos da Oferta do FIAGRO	Custos Indicativos da Oferta FIAGRO - Base (R\$)		% em relação à Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$	250,000	0.10%
Custo Impostos Comissão Coordenação	R\$	62,500	0.03%
Taxa para registro na CVM	R\$	75,000	0.03%
Publicação, Marketing, Roadshow	R\$	50,000	0.03%
Assessores Legais	R\$	32,000	0.01%
Prospecto e Outras Despesas	R\$	30,000	0.01%
TOTAL	R\$	499,500	0.21%

iv. Taxa de Administração e Taxa de Performance

A taxa de administração do FUNDO é equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

v. Montante Base da Oferta

O Gestor desenvolveu estimativas de resultado do FUNDO e o potencial retorno para os cotistas levando em consideração os custos estimados para o fundo e baseado nas premissas de investimento. O montante

base leva em consideração o volume de negócios levantados em sua base de originação para alocação em espaço de tempo satisfatório.

Nesta seção, leva-se em consideração o montante base da oferta equivalente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

vi. Montante Mínimo da Oferta

Nesta seção, leva-se em consideração o montante mínimo da oferta equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), acrescentando -se a carteira prevista no dia da emissão do fundo.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Material Publicitário

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A Éxes é uma gestora de fundos de investimentos de crédito privado.

Fundada por profissionais com expertise e histórico de sucesso de mais de 20 anos nos mercados financeiro e de capitais brasileiro.

14 Fundos de Investimentos¹ + **R\$1,0 Bi** sob AuM¹ + **20anos** de experiência

¹Data Base: Dezembro/2023
Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

MATERIAL PUBLICITÁRIO

QUADRO SOCIETÁRIO

Artur Carneiro
Sócio Fundador

Fundou a Éxes em 2017. Anteriormente foi sócio da Alps Capital onde estruturou transações de dívida, participação acionária e investimentos, como a captação de um FIP-IE para investimentos em linhas de transmissão. Trabalhou por 11 anos no BTG PACTUAL, atuando em mais de 35 projetos em diversos setores como co-head e fundador da área de Project Finance, e, anteriormente, foi diretor da área de crédito, na qual participou do aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária.

Bruno Licarião
Sócio Fundador

Fundador do Grupo Éxes e atual membro independente dos Conselhos de Administração da Grendene S.A e Too Seguros S.A. Tornou-se sócio do Grupo BTG PACTUAL em 2009, tendo ingressado neste grupo em 1999. Foi membro permanente do comitê de crédito por 7 anos e co-head do departamento jurídico do BTG PACTUAL de janeiro de 2011 a junho de 2014. Nos anos 2007 e 2008 fundou-se do BTG PACTUAL e atuou como Foreign Associate no escritório de advocacia nova iorquina Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP. Formado em direito pela Faculdade de Direito da USP (Universidade de São Paulo) em 2002.

Paula Andrade
Sócia - Operações

Na Éxes desde 2020. Atuou como gerente de operações no Quinto Andar. De janeiro de 2015 a maio de 2019, atuou no BTG PACTUAL onde foi diretora associada do Compliance, contribuindo na reestruturação do Programa de compliance e monitoramento de PLD-FT do grupo. Passou 2 anos na área de relacionamento com gestores e investidores da administração fiduciária.

Paula Jorge
Sócia - Crédito

Na Éxes desde março de 2020, hoje é sócia. Atuou por 8 anos na área de risco de crédito do BTG PACTUAL onde foi diretora e credit risk officer, contribuindo no aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária. Cobriu diversos setores, como imobiliário, varejista, telecomunicações, bancário, entre outros. Anteriormente trabalhou na Coca Cola em M&A.

Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FUNDOS ÉXES

NOTA: AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SUJEITO TRATAM-SE DE OPINIÕES DO GESTOR EMBASADAS EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTAJAM DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE A GESTORA SEJA CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR RISCOS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAJAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DO GESTOR.

<p>Éxes FIAGRO Araguaia</p> <p>Investimento em operações de crédito para o setor agrícola, nas mais diferentes culturas do agronegócio, com flexibilidade para alocar nas estruturas mais eficientes e que melhor mitiguem os riscos.</p> <p>Início do fundo: 12/04/2022 PL: R\$ 144 MM</p>	<p>Éxes FIC FIM</p> <p>O fundo investe em fundos de crédito da Éxes ou de outros gestores selecionados.</p> <p>A estratégia de investimento foi pensada para mitigar o risco de liquidez, evidenciado durante a pandemia.</p> <p>Início do fundo: 12/11/2020 PL: R\$ 44 MM</p>	<p>FIDC Éxes Special Opportunities</p> <p>Fundo de R\$ 63 milhões constituído com o fim de fornecer a seus investidores retornos significativos e desconrelacionados com os demais benchmarks.</p> <p>Início do fundo: 29/04/2022 PL: R\$ 78 MM</p>	<p>FIM e FIDC Éxes Crédito Direto</p> <p>Esta família de fundos Crédito Direto permite o financiamento nos mais diversos setores e modalidades.</p> <p>Desde simples descontos de recebíveis até operações estruturadas.</p> <p>Início do fundo: 22/06/2020 PL: R\$ 200 MM</p>
<p>FIDC Éxes Agro Xingú</p> <p>Fundo com foco no financiamento a empresas do setor agrícola ou agricultores – diretamente, com atuação nas culturas de soja, milho e algodão.</p> <p>Início do fundo: 15/07/2020 PL: R\$ 120 MM</p>	<p>Fundo Imobiliário Éxes</p> <p>O fundo investe em operações de crédito que possuam histórico no setor imobiliário. Em adição aos usuais setores do mercado imobiliário, o fundo pode investir em oportunidades que tenham viés imobiliário mas tenham atuação principal em outro setor.</p> <p>Início do fundo: 02/09/2021 PL: R\$ 53 MM</p>	<p>Fundo Previdenciário Éxes</p> <p>A Estratégia de investimento do fundo é o foco em renda fixa e crédito. Sua estratégia busca retornos consistentes acima do CDI, com baixa volatilidade e o resultado diferenciado via ativos de investimentos em operações de crédito exclusivas.</p> <p>Início do fundo: 14/10/2021 PL: R\$ 90 MM</p>	<p>FIDC Éxes Máquinas</p> <p>O fundo investe em contratos, locação de máquinas e equipamentos industriais, com risco pulverizado. Os recebíveis contam com a cobertura da empresa cedente e de seus sócios.</p> <p>Início do fundo: 12/11/2021 PL: R\$ 41 MM</p>

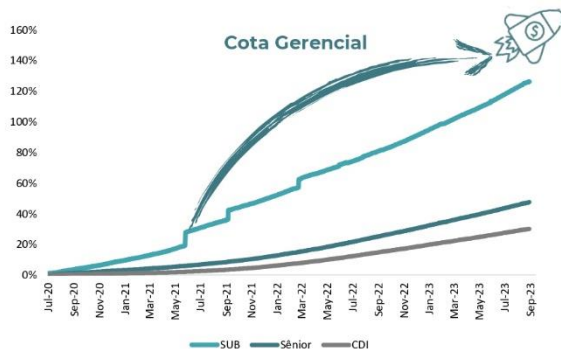
Fonte: Éxes

¹Data Base: Dezembro/2023
Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Resumo Fiacro Fidc Xingu



	FIDC Xingu (Sênior)	FIDC Xingu (Sub)
Rent LTM	17,51%	25,59%
	CDI + 4,0%	CDI + 11,24%
	134% CDI	196% CDI
Rent Hist.	53,17%	136,92%
	CDI + 4,0%	CDI + 18,08%
	157% CDI	405% CDI

Data base: 29.12.2023

Fonte: Exes

Nota: O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE ACUMULADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Como geramos ALPHA

A Exes, por meio da sua rede de parceiros, consegue diariamente receber inúmeras oportunidades de investimentos originadas de várias regiões do país e de variados setores da economia. Com isso, os fundos de investimentos sob sua gestão adquirem ativos que visam buscar uma relação de risco e retorno que seja atrativa para o investidor, que estão fora do radar do mercado de capitais



*Alguns setores em que a Exes realizou operações

Nota: As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões do Gestor embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades serão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou obter ganhos substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AMPLA REDE DE ORIGINAÇÃO COM PRESENÇA NACIONAL



Cenário Atual

A volatilidade gerada pelas incertezas fiscais e a falta de visibilidade sobre as políticas que serão adotadas pelo novo governo, faz o investidor buscar alternativas de investimento mais estáveis e seguras. A queda da Selic e as restrições da CMN tornam o fundo mais atraente, na visão da Gestora.



Como atua o mercado?

Mercado concentrado em bancos privados e públicos, onde são praticadas operações com boa razão de garantias e taxas atrativas.



Prospecção Própria

A Exes utiliza a ampla rede de relacionamentos construída ao longo de anos atuando no mercado de crédito agro para originar operações.



Rede de Parceiros

A Exes possui uma rede de parceiros distribuídos em diferentes regiões, que estendem o raio de atuação de sua originação.



Localização das operações em Diligência e Estruturação

Fonte: Exes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Case de **Sucesso**

Resultado



Como exemplo dos benefícios da **originação própria**, conseguimos vender no secundário com uma compressão de taxa de 2,5% ao ano.

Visão Geral da Operação

O Grupo atua com exploração agropecuária (soja, milho, milho e pecuária) no estado do Piauí.

Área total de 25.700 ha no sudoeste do Piauí, sendo 11.400 ha próprios e 14.300 ha arrendados de terceiros.

Grupo estimava um faturamento de R\$ 75 milhões em 2021.

As fazendas possuem uma excelente localização, perto de rodovias estaduais e a uma distância de 1.042 Km do Porto de Itaqui/MA.

Term Sheet

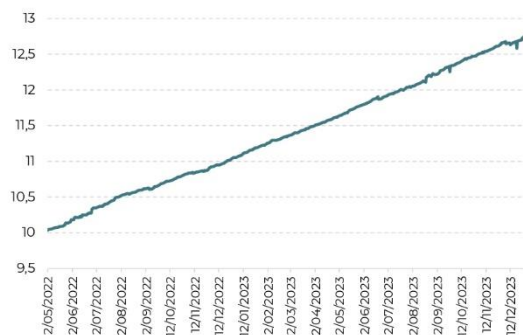
INSTRUMENTO	CRA
VOLUME	R\$ R\$ 48.380.000,00, subdividido em 2 séries.
PRAZO	Até 62 meses.
AMORTIZAÇÃO	Pagamentos anuais, de acordo com a safra de soja.
JUROS	Pagos anualmente.
GARANTIAS	<ul style="list-style-type: none"> i. Alienação Fiduciária de matrículas que perfaçam, ao menos, Valor de Mercado equivalente a 2x o Valor Total / Volume do CRA; ii. Penhor da safra das áreas que serão alienadas fiduciariamente para a operação; e iii. Cessão Fiduciária de recebíveis junto a Bunge e/ou CHS equivalentes a 120% do volume da próxima parcela vincenda.

Fonte: Eas

Nota: O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE ACUMULADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUCESSO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PERFORMANCE
FIAGRO ARAGUAIA

Fonte: Eas

Nota: O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE ACUMULADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUCESSO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

Dividendos Distribuídos
R\$2,69 Por Cota

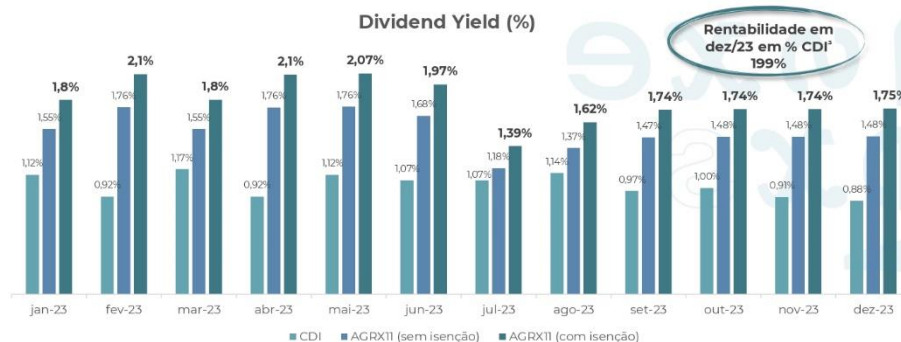
Data Base: 31/12/2023

CDI+5.76%
IPCA+8.01%Retorno Médio dos ativos
Investidos

Data Base: 31/12/2023

144 Milhões
Em Patrimônio Líquido

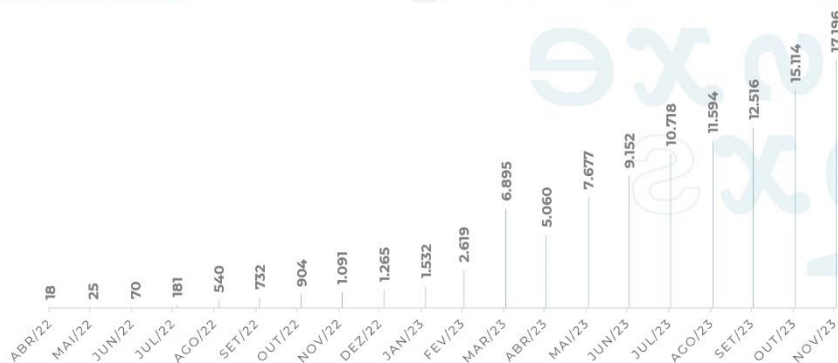
MATERIAL PUBLICITÁRIO

DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS
CONSISTENTEMENTE ACIMA DO CDI

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AUMENTO DE COTISTAS



Fonte: Exes. Cálculo realizado para a carteira do dia 31/12/23

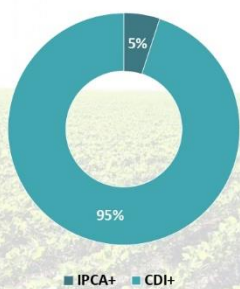
NÃO O HISTÓRICO DE SENTIMENTOS SOCIAIS NÃO REPRESENTA, E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO DO PERÍODO, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUCESSO DE REALIZAÇÃO FUTURA.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

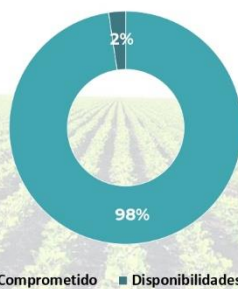
RESUMO FIAGRO ARAGUAIA

Exposição por Indexador

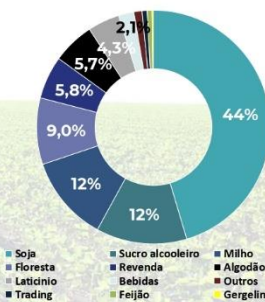


Fonte: Exes. Data base: Dezembro/23

Comprometimento de Caixa



Pulverização por Segmento



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTEIRA ATUAL FIAGRO ARAGUAIA

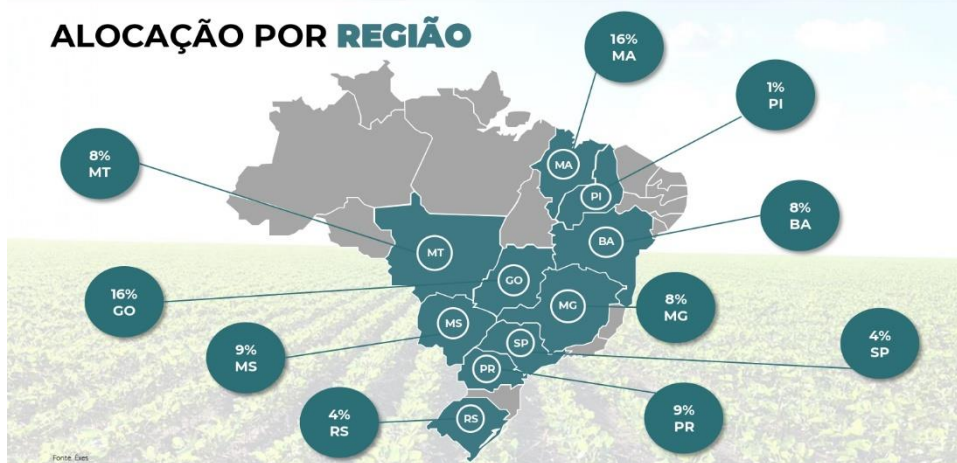
Tipo	Segmento	Classe	Juros	Indexador	Ratão de Garantia	Outstanding loan	Juros	Duration		Portfólio (%)
								(anos)		
CRA	Produtor Rural - Grãos	Única	Anual	IPCA	100%	206%	5,50%	0,43		1,62%
CRA	Produtor Rural - Grãos	Única	Anual	CDI	200%	28%	5,00%	1,64		2,17%
CRA	Aquidote Etnanol	Única	Trimestral	CDI	N/A	N/A	4,00%	1,86		3,69%
CRA	Produtor Rural - Algodão Grãos	Sênior	Semestral	CDI	100%	223%	3,00%	2,03		4,46%
CRA	Produtor Rural - Algodão Grãos	Sênior	Semestral	IPCA	100%	223%	8,6%	0,64		3,17%
CRA	Produtor Rural - Grãos	Sênior	Anual	CDI	300%	552%	5,00%	0,89		7,81%
CRA	Produtor Rural - Grãos	Única	Semestral	CDI	300%	366%	7,50%	1,6		0,80%
CRA	Produtor Rural - Grãos	Sênior	Trimestral	CDI	200%	258%	4,50%	1,88		3,13%
CRA	Produtor Rural - Grãos	Subordinada	Trimestral	CDI	200%	258%	9,17%	1,59		1,17%
CRA	Revenda Agrícola	Única	Mensal	CDI	N/A	N/A	4,25%	1,84		4,82%
CRA	Aquidote Etnanol	Única	Mensal	CDI	N/A	N/A	4,00%	2,03		3,01%
CRA	Produtor Rural - Grãos	Única	Mensal	CDI	200%	305%	7,50%	1,89		8,26%
CRA	Grãos	Única	Mensal	CDI	N/A	N/A	2,25%	2,57		2,19%
CRA	Produtor Rural - Grãos	Única	Trimestral	CDI	300%	385%	8,00%	1,47		5,27%
CRA	Produtor Rural - Grãos	Única	Anual	CDI	300%	398%	8,00%	1,75		3,98%
CRA	Aquidote Etnanol	Única	Mensal	CDI	100%	100%	5,00%	2,27		3,47%
CRA	Trading	Subordinada	Mensal	CDI	100%	104%	5,00%	2,27		0,99%
CRA	Laticínio	Única	Mensal	CDI	N/A	N/A	4,00%	1,89		4,75%
CRA	Grãos	Única	Semestral	CDI	100%	150%	5,95%	2,35		9,27%
CRA	Floradas	Única	Semestral	CDI	140%	140%	6,00%	2,33		9,02%
FDC	Produtor Rural - Grãos	Sênior	Cash Sweep	CDI	N/A	N/A	4,00%	n/a		6,07%
FDC	Produtor Rural - Grãos	Subordinada	Cash Sweep	CDI	N/A	N/A	9,00%	n/a		1,77%

Fonte: Exes, data base 31/12/2023

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ALOCAÇÃO POR REGIÃO



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PIPELINE INDICATIVO

R\$922mi
Volume Total

+

20
Transações

+

R\$345mi
Volume Xingu II

Nota: NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, EM QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL. PORTANTO, A RENTABILIDADE PASSADA, INCLUSIVE DOS ATIVOS, NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PIPELINE INDICATIVO

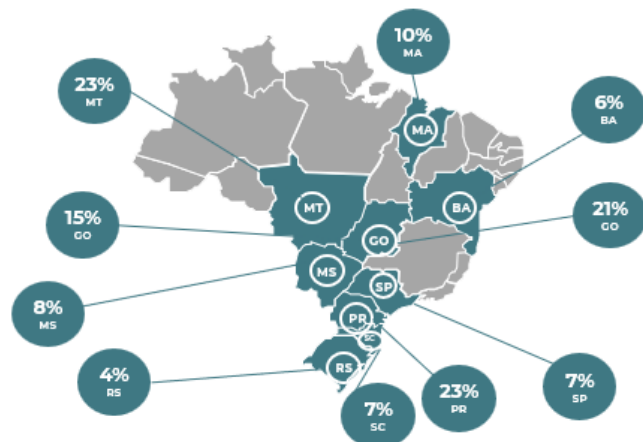
Operação	Volume Total (FIAGRO XINGU II)	Estado	Remuneração	Sector de atuação
Operação 1	R\$ 12.500.000	RS	CDI + 5,50%	Laticínio
Operação 2	R\$ 3.250.000	GO	CDI + 7,50%	Produtor de Grãos
Operação 3	R\$ 9.250.000	SP	CDI + 4,00%	Açúcar & Etanol
Operação 4	R\$ 5.000.000	PR	CDI + 6,00%	Florestal
Operação 5	R\$ 19.000.000	BA	CDI + 8,00%	Produtor de Grãos
Operação 6	R\$ 15.000.000	SP	CDI + 4,00%	Açúcar & Etanol
Operação 7	R\$ 10.000.000	GO	CDI + 6,95%	Produtor de Grãos
Operação 8	R\$ 16.250.000	Pulverizado	CDI + 4,00%	Produtor Rural - Grãos
Operação 9	R\$ 20.000.000	MA	CDI + 17,00%	Produtor de Grãos
Operação 10	R\$ 20.000.000	MT	IPCA + 11,70%	Solar
Operação 11	R\$ 25.000.000	MT	CDI + 7,00%	Produtor de Grãos
Operação 12	R\$ 25.000.000	SC	CDI + 7,80%	Usina de BioMetano
Operação 13	R\$ 15.000.000	GO	CDI + 7,00%	Produtor de Grãos
Operação 14	R\$ 25.000.000	PR	CDI + 5,00%	Florestal
Operação 15	R\$ 25.000.000	GO	CDI + 6,00%	Produtor de Grãos
Operação 16	R\$ 15.000.000	MA	CDI + 9,00%	Produtor de Grãos
Operação 17	R\$ 25.000.000	MT	CDI + 5,00%	Piscicultura
Operação 18	R\$ 25.000.000	PR	CDI + 4,80%	Sementes
Operação 19	R\$ 25.000.000	PR	CDI + 6,50%	Produtor de Grãos, Pecuária e Armazenagem
Operação 20	R\$ 10.000.000	MT	CDI + 10,00%	Produtor de Grãos
Total	R\$ 345.250.000			

Nota: NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, EM QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS NESTE MATERIAL TÉCNICO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL TÉCNICO. PORTANTO, A RENTABILIDADE PASSADA, INCLUSIVE DOS ATIVOS INDICADOS, NÃO REPRESENTA GARANTIA OU PROMESSA DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTEIRA PÓS OFERTA



CDI+6,86%
Retorno Médio da Carteira (estimado)

10%
Exposição máxima por ativo (estimado)

Fonte: Exes

Nota: NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, CRIARÁ OU RESGATARÁ, EM QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO GESTOR PRETENDIDA APLICAR PARA O FUNDO OS SEGUS FATORES DE RISCO E PREVISÃO DE RENDIMENTO. O INVESTIDOR NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. A RENTABILIDADE PASSADA, INCLUSIVE DOS ATIVOS, NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 e 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PRÉVIO

ESTUDO DE VIABILIDADE

Oferta base (R\$ 250 milhões)

O Gestor desenvolveu estimativas de resultado do **FIAGRO XINGU II** e o potencial retorno para os cotistas levando em consideração os custos estimados para o fundo e baseado nas premissas de investimento. O montante base leva em consideração o volume de negócios levantados em sua base de originação para alocação em espaço de tempo satisfatório.

Fluxo de Caixa FIAGRO Éxes	Unidade	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
Receita Operacional	R\$'	43.710.362	39.863.328	39.863.328	39.863.328	39.863.328
(-) Taxa de Administração	R\$'	3.370.000	3.370.000	3.370.000	3.370.000	3.370.000
(-) Outras Despesas	R\$'	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
(=) Lucro Operacional	R\$'	40.220.362	36.373.328	36.373.328	36.373.328	36.373.328
(-) Performance	R\$'	2.323.554	2.286.499	2.286.499	2.286.499	2.286.499
(=) Dividendos	R\$'	37.896.808	34.086.829	34.086.829	34.086.829	34.086.829
Yield (CDI +)	% a.a	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
Yield (% CDI)	% a.a	153%	160%	160%	160%	160%
Yield (CDI +) – Isento	% a.a	7,2%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%

*Para obter toda a metodologia, favor analisar o estudo de viabilidade disponível no Prospecto.

NOTA: A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Fonte: Exes

OS DOCUMENTOS DO FUNDO E DA FUTURA OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS OPORTUNAMENTE QUANDO E SE HOUVER A SUA CONCRETIZAÇÃO. LEIA-OS ATENTAMENTE, QUANDO DISPONIBILIZADOS, EM ESPECIAL O SETOR DE "FATORES DE RISCO".

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

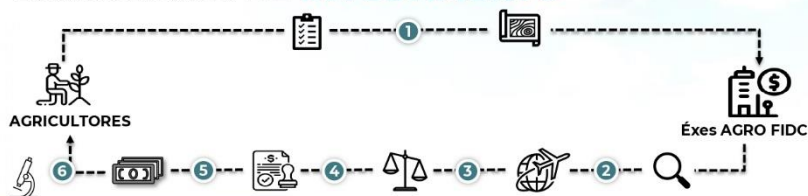
Estratégia	Foco em transações estruturadas de crédito no Brasil exclusivamente para contrapartes com lastros no agronegócio.
Originação	Parte relevante das operações serão originadas por prospecção própria e dos assessores regionais. No entanto, não há qualquer restrição a investimentos em operações distribuídas a mercado.
Base para Investimentos	<p>Avaliação pormenorizada da capacidade de pagamento da contraparte, incluindo a análise da geração de caixa, governança e garantias.</p> <p>Atenção a experiência dos Empresários Rurais na cultura em que atua.</p> <p>Em operações estruturadas pela Éxes, a avaliação das garantias reais, sempre que forem parte das transações, serão avaliadas por empresas independentes com reconhecida expertise e histórico de atuação junto a instituições financeiras.</p> <p><i>Due Diligence</i> legal feita por assessoria jurídica independente e com capacidade técnica adequada para a realização das respectivas operações.</p>
Monitoramento	<p>Acompanhamento da safra por meio de visitas periódicas as principais regiões produtivas.</p> <p>Políticas de investimentos e acompanhamento que se baseiam em modelos consagrados internacionalmente, incluindo a realização de relatórios de <i>Watch List</i>; relatórios anuais de atualização do crédito e análise de <i>Loss Given Default</i>.</p> <p>Longa vivência na recuperação de transações em situação de <i>stress</i>.</p>

Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FLUXOGRAMA DE INVESTIMENTO



1 Empresário rural envia informações financeiras, certidões e dados sobre as propriedades que serão cedidas em garantia.

2 Éxes analisa informações recebidas e realiza análise de compliance.

3 Éxes visita as propriedades que serão dadas em garantia, assim como o Avaliador independente que emitirá laudo de avaliação.

4 Escritório de advocacia especializado realiza Due Diligence jurídica e confecciona os documentos formalizadores da operação sob coordenação do jurídico interno especializado.

5 As garantias reais são constituídas.

6 Os recursos são disponibilizados para o Agricultor e inicia-se o processo de acompanhamento.

Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PROCESSO DE INVESTIMENTO



Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PROCESSOS DE APROVAÇÃO

A Éxes tem um diligente processo de análise para aprovação de cada ativo que poderá ser adquirido pelo fundo. O processo inicia-se com a análise prévia da contraparte e é realizado um cuidadoso estudo setorial e dos riscos que o cercam. Em seguida, o caso é apresentado para o Comitê de crédito da gestora onde definem-se os termos da operação. Caso o cliente aceite os termos este passa por uma minuciosa investigação financeira, jurídica e contábil que embasará os documentos para um comitê final que irá aprovar ou negar o desembolso para o requerente.

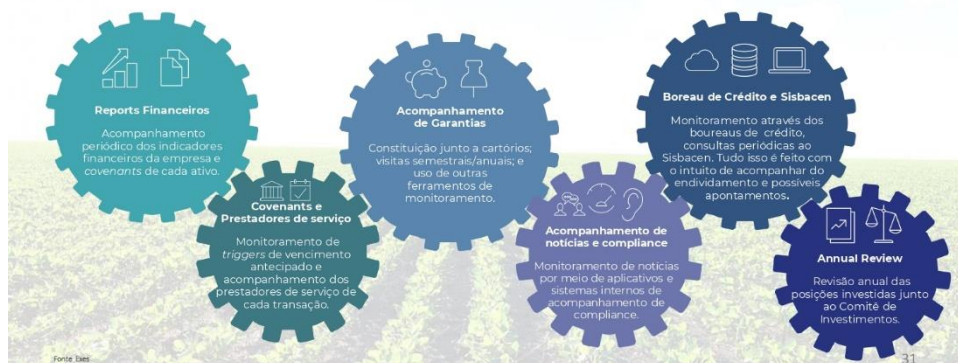


Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PROCESSO DE MONITORAMENTO



Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DILIGÊNCIA ESG



Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DIRECT LEADING

Direct Lending

Trata-se de empréstimo direto de investidores para empresas que necessitam de recursos.

CAGR de 20,35% (2009-2018) na captação de recursos para o investimento direto.

Indústria global ~USD 812 bilhões de AUM dos quais USD 104 bilhões captados em 2019.

Fonte: Preqin e Bloomberg

Volume de Captação (USD MM'/ano)



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



CRÉDITO NO BRASIL

Conjunção de fatores



Fonte: Cies

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRÉDITO SUBSIDIADO

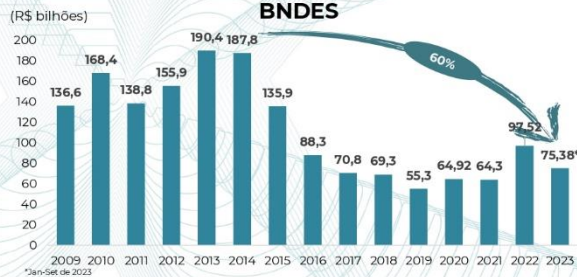
Redução Considerável

Valor
BNDES perderá FAT e terá crédito limitado a R\$ 70bi

"O governo Bolsonaro decidiu que, a partir de agora, o BNDES será um banco com desembolso limitado a R\$ 70 bilhões e atuação prioritária em três áreas: financiamento a Estados e municípios, saneamento básico e privatizações."
02 de agosto de 2019

Fonte: BNDES

Volume de Crédito Concedido pelo BNDES



*Jan-Set de 2023

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESPAÇO A CRESCER

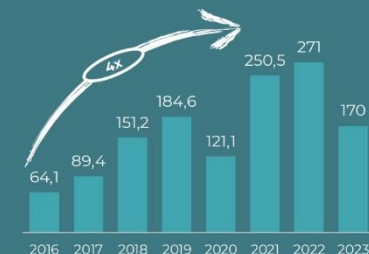
Dívida Privada

Trata-se de produtos financeiros, dos quais estão diretamente ligados com o investidor final.

No Brasil, foram emitidos em 2023 US\$ 63 Bilhões em dívidas privadas.

Fonte: (B) CEC (2) Anbima

Debentures emitidas (R\$ Bi)



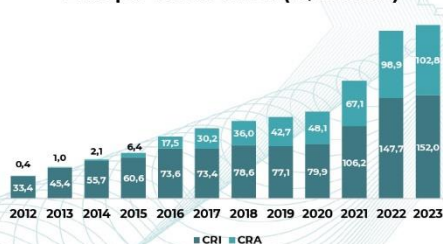
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Desenvolvimento do Mercado de Capitais

Na visão do Gestor, o cenário de queda na concentração bancária, fortalecimento do mercado de capitais e solidez do sistema financeiro traz o cenário benigno de aumento do tamanho do mercado e emissões realizadas nos últimos anos.

Estoque Detido da B3 (R\$ Bilhões)



Fonte: (B) (2) Anbima

Emissões (R\$ Bilhões)



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FIAGROS

Ad investo
est equitatem

Valorinveste

Agro é pop: Fiagro dá um salto em número de investidores e patrimônio

A classe superou a marca de 300 mil investidores em junho, um crescimento de 344% em relação a junho de 2022. Já o P.L. alcançou R\$ 13,8 bilhões, uma evolução de 165% frente a igual período do ano passado.

09 de agosto de 2023

Ad investo
est equitatem

METRÓPOLES

O "boom" do Fiagro: fundo cresce 500% e supera marca de R\$ 10 bilhões

Falta de crédito rural para suprir demanda do agro e chance de maior diversificação impulsionam investidores do Fiagro; retorno é de até 30%.

25 de fevereiro de 2023

Sector Imobiliário representa aproximadamente 10% do PIB nacional em 2022

Agronegócio representa 25,2% do PIB nacional em 2022

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

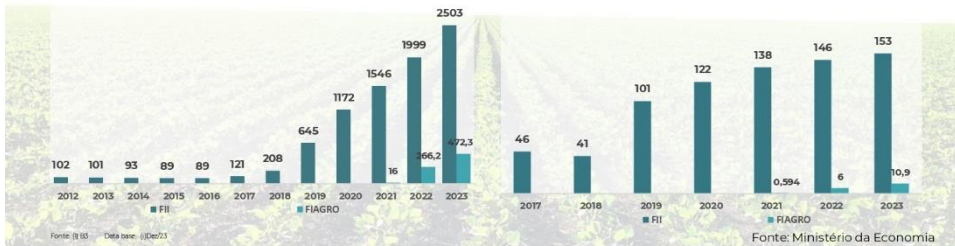
MATERIAL PUBLICITÁRIO

OPORTUNIDADE NO AGRONEGÓCIO

Na visão do Gestor, FIAGROS ainda são pequenos perto da indústria de FIIs, tendo apenas cerca de 20% do número de investidores e cerca de 7% do valor total de mercado. Dessa forma, ainda existe uma grande avenida de crescimento a ser explorada.

Número de Investidores (Milhares)¹

Valor de Mercado (bilhões)²



Fonte: (1) IBI. (2) Data base: 01/06/23. Fonte: Ministério da Economia.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RESILIÊNCIA DO AGRONEGÓCIO

Na visão do Gestor, o agronegócio possui resiliência natural contra variações cambiais e inflação excessiva. Além disso, a expectativa de crescimento da produção acima da área plantada mostra que existe espaço para o potencial aumento de produtividade.

Participação do PIB Agro no PIB Brasil

Produção nacional de Grãos



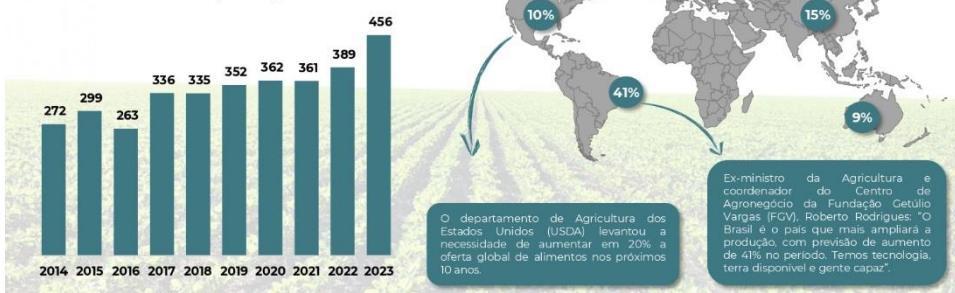
Fonte: (1) CEPIS/IBRCE, (2) Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento/CONAB. *Jan/2023.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PRODUÇÃO DE ALIMENTOS 2026

População Alimentada pela Produção Brasileira (milhões)



O departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA) levantou a necessidade de aumentar em 20% a oferta global de alimentos nos próximos 10 anos.

Ex-ministro da Agricultura e coordenador do Centro de Agronegócio da Fundação Getúlio Vargas (FCV), Roberto Rodrigues: "O Brasil é o país que mais ampliará a produção, com previsão de aumento de 41% no período. Temos tecnologia, terra disponível e gente capaz."

Fonte: CNA, Embrapa, Conab, FAO e Covid-19 Data

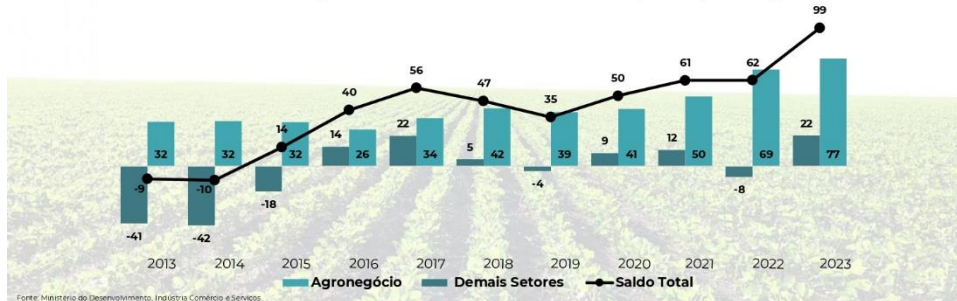
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RELEVÂNCIA DO AGRONEGÓCIO NO BRASIL

Na visão do Gestor, o Agronegócio brasileiro representa 25,2% do PIB do país e nos últimos 10 anos vem garantindo o superávit da balança comercial brasileira.

Saldo da Balança Comercial Brasileira de 2013 a 2023 (Em US\$ bilhões)



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RELEVÂNCIA MUNDIAL

O Brasil é **líder mundial** em produção de alimentos, sendo fundamental para assegurar a segurança alimentícia no globo. O setor ainda é superavitário com o potencial de oferta de moeda forte.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

OPORTUNIDADE NO AGRONEGÓCIO

Na visão do Gestor, a alta demanda por alimentos, descolada do crescimento da produção agrícola, principalmente das duas maiores economias do mundo (Eua e China), trazem oportunidades para o agronegócio no médio e longo prazo."

Variação da Cotação da Soja e do Milho



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MOMENTO DE MERCADO

Éxes estrutura CRA de R\$ 48 milhões a produtor do Piauí.

De olho na diversificação das fontes de financiamento privado da agricultura, a gestora e assessoria financeira Exes estruturou seu primeiro Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA), levantando recursos para um grupo de produtores de grãos do Piauí. Ao todo, o Grupo Mingarelli captou R\$ 48,38 milhões, em duas tranches, ambas com vencimento em cinco anos.

Éxes estrutura CRA de R\$ 31,5 milhões para produtor rural no Maranhão

A Exes, gestora e assessoria financeira, estruturou um Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA) de R\$ 31,5 milhões para um produtor agrícola do Maranhão. De acordo com Artur Carneiro, sócio da Exes, o CRA saiu a uma taxa de CDI + 5% ao ano. O prazo de vencimento do papel é de seis anos.

Banco do Brasil desembolsou R\$ 195 bilhões em crédito rural em 2023.

Banco do Brasil alcançou o maior desembolso de crédito rural da história em 2023. Foram liberados R\$ 195 bilhões de janeiro a dezembro, período que abarca a metade das safras 2022/23 e 2023/24.

Fonte: Valor Econômico e Intellkeny

Queda de juros põe mercado de CRI e CRA em Evidência.

Os cortes consecutivos na taxa de juros estimula a busca por emissões e atrai mais investidores, mesmo após início de ano difícil com rombo das Americanas e temores em torno da dívida da Light.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 29 a 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

Conclusões

Concluimos que o mercado de crédito no setor agrícola financiado por fundos de investimento está em seu estágio inicial e possui um enorme potencial de crescimento. Trata-se de um setor bastante resiliente em que percebemos melhoras ano a ano, tanto de volume quanto de produtividade. Em termos comparativos com setores mais maduros para o mercado de capitais, como, por exemplo, o imobiliário, vê-se claramente que o potencial de fundos de crédito dedicados ao setor agropecuário é também enorme.

Neste contexto, acreditamos que a EXES Gestora cria muito valor aos seus investidores na medida em que estrutura de forma ativa as transações, analisa de forma pormenorizada os devedores e, especialmente, as garantias prestadas, dispõe de tecnologia proprietária para análise creditícia e data base proprietária para a concessão dos créditos, os executivos seniores estão no dia a dia das operações incluindo visitas aos produtores.

As premissas adotadas neste estudo representam mera expectativa de rentabilidade do FUNDO com base nas receitas dos ativos alvo do fundo. O

estudo não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do FUNDO advindo da oscilação da referida cota na B3. Tal estudo não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento.

Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de rendimentos distribuídos ao longo dos próximos anos. O fundo adotará técnicas de gestão originadora ativa e especializada com a finalidade de obter ganhos superiores ao adotado neste estudo.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA EXES GESTORA E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR E A ADMINISTRADORA DO FUNDO OPTAREM PELA AQUISIÇÃO DE ATIVOS DE FORMA DIVERSA À APRESENTADA NESTE ESTUDO.

OS FUNDOS SÃO SUPERVISIONADOS E FISCALIZADOS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM. LEIA O REGULAMENTO E DEMAIS DOCUMENTOS LEGAIS DO FUNDO ANTES DE INVESTIR, DISPONÍVEIS EM [HTTP://WWW.CVM.GOV.BR/](http://www.cvm.gov.br/). FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, PELO GESTOR, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, TAMPOUCO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O INVESTIMENTO EM DETERMINADOS ATIVOS PELO FUNDO PODE SUJEITAR O INVESTIDOR A SUBSTANTIVAS PERDAS PATRIMONIAIS, EM ESPECIAL EM CASO DE DEFAULT DE ALGUM ATIVO INVESTIDO. RENDIMENTOS DE FUNDOS DE FUNDO DE INVESTIMENTO NEGOCIADOS. DETERMINADOS FUNDOS, COMO OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E, POR CONSEQUÊNCIA, FIAGRO—FII, SÃO CONSIDERADOS PRODUTOS DE INVESTIMENTO COMPLEXOS, NOS TERMOS DA AUTORREGULAMENTAÇÃO. VERIFIQUE, DE ACORDO COM A SUA EXPERTISE, A CONVENIÊNCIA EM CONTRATAR CONSULTORES ESPECIALIZADOS E INDEPENDENTES PARA A SUA ANÁLISE DE

**INVESTIMENTO, BEM COMO ASSESSORES LEGAIS EM CASO DE DÚVIDA
SOBRE TRIBUTAÇÃO.**

São Paulo/SP, 26 de fevereiro de 2024.

Exes Gestora de Recursos Ltda.

Exes Gestora de Recursos Ltda.

Fiagro Xingu II - Estudo de Viabilidade - 26022024 - Versao Final.pdf

Documento número #d5a16224-a88c-4fd5-910c-514930c637b4

Hash do documento original (SHA256): 88e5fec63f7b61cec8213aa57727d5ab24059e28c5f4d1054edcdde09ffc95f

Hash do PAdES (SHA256): 03f599011a8d4e1141cd1a5ab82f92391ae41c6d5f13ff6512747c8d1cde9b32

Assinaturas

✓ **Artur Carneiro da Silva**

CPF: 091.959.147-73

Assinou em 26 fev 2024 às 16:53:52

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 22 nov 2025

✓ **Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião**

CPF: 349.949.868-51

Assinou em 26 fev 2024 às 16:20:09

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 02 out 2024

Log

- 26 fev 2024, 16:17:52 Operador com email tiago.licario@exes.com.br na Conta 448e37c6-e1b5-41d4-8cf7-7cf079380790 criou este documento número d5a16224-a88c-4fd5-910c-514930c637b4. Data limite para assinatura do documento: 27 de março de 2024 (16:15). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 fev 2024, 16:17:53 Operador com email tiago.licario@exes.com.br na Conta 448e37c6-e1b5-41d4-8cf7-7cf079380790 adicionou à Lista de Assinatura: artur@exes.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Artur Carneiro da Silva.
- 26 fev 2024, 16:17:53 Operador com email tiago.licario@exes.com.br na Conta 448e37c6-e1b5-41d4-8cf7-7cf079380790 adicionou à Lista de Assinatura: tiago.licario@exes.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião e CPF 349.949.868-51.
- 26 fev 2024, 16:20:09 Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 349.949.868-51. IP: 186.227.10.144. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.7467 e longitude -45.13. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.765.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

-
- 26 fev 2024, 16:53:53 Artur Carneiro da Silva assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-CPF. CPF informado: 091.959.147-73. IP: 177.9.122.227. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.0916096 e longitude -47.2219648. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.765.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 fev 2024, 16:53:53 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d5a16224-a88c-4fd5-910c-514930c637b4.
-

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº d5a16224-a88c-4fd5-910c-514930c637b4, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.