



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO EXES TERRAS I FUNDO DE
INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular, o **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 27.652.684/0001-62, com sede na Praia de Botafogo, 228, sala 913, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, devidamente autorizado a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio do Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002 (“Administradora”) e a **EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade do São Paulo, estado do São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, andar 8, Conj. 84, Vila Olimpia, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 31.960.567/0001-33, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira na qualidade de gestora, por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.218, de 28 de junho de 2019 (“Gestora” e quando em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”), ambas representadas nos termos de seus atos societários, RESOLVEM:

- (i) constituir, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor e de seu Anexo Normativo III (“Resolução CVM nº 175”), um fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, categoria imobiliário, de classe única, sob a forma de condomínio fechado, de responsabilidade limitada e com prazo indeterminado de duração, que será denominado **EXES TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, bem como sua classe única de cotas (“Fundo” e “Classe Única”)
- (ii) a Administradora, aceitar as funções de administração fiduciária do Fundo e a Gestora, aceitar as funções de gestão do Fundo;
- (iii) designar a Administradora para realizar as funções de tesouraria e controladoria do Fundo;
- (iv) designar o **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22.250-040, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 para realizar as funções de escriturador e custodiante do Fundo (“Banco Genial”);
- (v) aprovar o regulamento do Fundo, incluindo o anexo descrito da Classe Única, no teor e na forma do documento constante do Anexo II ao presente instrumento (“Regulamento”);
- (vi) neste ato, os Prestadores de Serviço Essenciais declaram que, para fins do artigo 10, II, da parte geral da Resolução CVM 175, o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente;

- (vii) para fins de atendimento ao artigo 10, IV, da parte geral da Resolução CVM 175, estipula-se o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) como patrimônio inicial mínimo;
- (viii) os Prestadores de Serviço Essenciais aprovam a 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe Única do Fundo, a ser composta por até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas (“Novas Cotas”), com valor nominal unitário de R\$10,00 (dez reais) cada, no montante, inicialmente, de R\$25.000.000,00 (vinte cinco milhões de reais) na data da primeira subscrição e integralização das Cotas (“Oferta”); e
- (ix) as características da Oferta estão previstas no Regulamento, seu Anexo e no Anexo I ao presente instrumento.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável, que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela Comissão de Valores Mobiliários 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.

Os signatários reconhecem e concordam expressamente que o presente instrumento e/ou qualquer de seus aditamentos seja celebrado por meio de assinaturas físicas ou eletrônicas, inclusive de forma digital, as quais serão consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas pelos representantes legais dos signatários, sendo referido instrumento considerado assinado, exigível e oponível perante terceiros, independentemente da aposição de rubricas em cada página, nos termos do inciso X do caput do artigo 3º e no artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, do artigo 2º-A da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, conforme alterada, dos artigos 104 e 107 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, e do artigo 10, § 2º, da MP 2.200-2. Os signatários renunciam expressamente o direito de recusar ou contestar a validade do mecanismo previsto nesta cláusula, na medida permitida pela legislação aplicável.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2024.

DocuSigned by:

Cintia Santana

96B043B6B4B9437...

DocuSigned by:

Rodrigo Godoy

DD7EA1FCBE7843F...

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Assinado por:

Tiago Licarião

09378985D7551108...

DocuSigned by:

Paula Andrade

849834C737F84C4...

EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.

ANEXO I

As Cotas da Classe Única do **EXES TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), emitidas nos termos do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), terão as seguintes características:

- (i) **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo;
- (ii) **Data de Emissão:** corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (iii) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, R\$25.000.000,00 (vinte cinco milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”);
- (iv) **Quantidade de Novas Cotas da Oferta:** inicialmente, 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Novas Cotas.
- (v) **Classe das Novas Cotas:** classe única;
- (vi) **Preço de Emissão:** o Preço de cada Nova Cota será equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) (“Preço de Emissão”).
- (vii) **Taxa de Ingresso e/ou Saída:** o Fundo não cobrará qualquer taxa de ingresso para subscrição das Novas Cotas ou de saída;
- (viii) **Preço de Subscrição:** o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, totalizando o valor de R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”);
- (ix) **Forma de Subscrição e Integralização:** as Novas Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional;
- (x) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Emissão:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a 100.000 (cem mil) de Novas Cotas (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo da Oferta”, respectivamente);

- (xi) **Destinação de Recursos da Emissão:** os recursos líquidos da Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento e conforme descrito nos documentos da Oferta;
- (xii) **Número de Séries da Emissão:** a Emissão será realizada em série única;
- (xiii) **Forma de Distribuição da Emissão:** pública, sob o rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, da regulamentação vigente aplicável e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- (xiv) **Tipo de Distribuição:** primária;
- (xv) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Cotas poderão ser depositadas para (i) distribuição primária por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a distribuição liquidada e as Cotas depositadas eletronicamente na B3; e (ii) negociação secundária por meio do FUNDOS21, sendo a distribuição e as negociações liquidadas e as Cotas depositadas eletronicamente pela B3. As Cotas estarão sujeitas às restrições de negociação previstas no artigo 86, II, da Resolução CVM 160/22 e demais disposições aplicáveis.;
- (xvi) **Amortização das Cotas:** Exceto quando do término do Prazo de Duração ou em decorrência da liquidação do Fundo – situações em que as distribuições aos Cotistas se darão por meio de resgate de Cotas, qualquer distribuição do Fundo para os Cotistas ocorrerá somente por meio da amortização de Cotas, observadas as disposições do Regulamento.
- (xvii) **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo;
- (xviii) **Período de Distribuição:** a subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição");
- (xix) **Público-Alvo da Oferta:** a Oferta será destinada a investidores profissionais;
- (xx) **Registro da Oferta:** a Oferta será objeto de registro automático junto à CVM, nos termos do inciso VII do artigo 26 da Resolução CVM 160;
- (xxi) **Coordenador Líder:** será o Administrador;

- (xxii) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

ANEXO II

**REGULAMENTO DO EXES TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**