

AGBI TIVIO RegenAg Farmland Fund IV – Fiagro

Índice

Termos & Estrutura de Investimentos

Pipeline & Estratégia

Por que Investir em Terras Agrícolas no Brasil?

AGBI

Tivio Capital

Apêndice



Seção 1

Termos & Estrutura de Investimentos

AGBI TIVIO

RegenAg Farmland

Fund IV **Fiagro**

Visão Geral do Fundo

Adquirir terras degradadas no Brasil e investir na restauração de pastagens e transformação em lavoura, visando ganho de capital.

Investidores Alvo

Investidores institucionais, profissionais e family offices



Retorno Alvo

18-20%

(BRL nominal, líquido desalavancado)

Taxa de Gestão

2,0% do capital comprometido

Taxa de Administração

0,1% sobre o PL do fundo

Prazo Total

10 anos + 1 + 1

Período de Investimentos

3 anos + 2

Patrimônio Líquido

BRL 62,8 Milhões

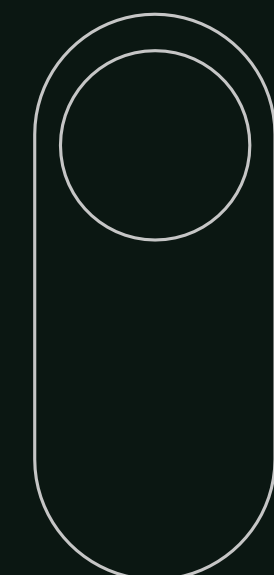


Tese de Investimento

Sem alavancagem financeira, classificado como **Fundo Sustentável**

Taxa de Performance

20% do que exceder IPCA + 8% de retorno
com mecanismo de catch-up (BRL nominal)





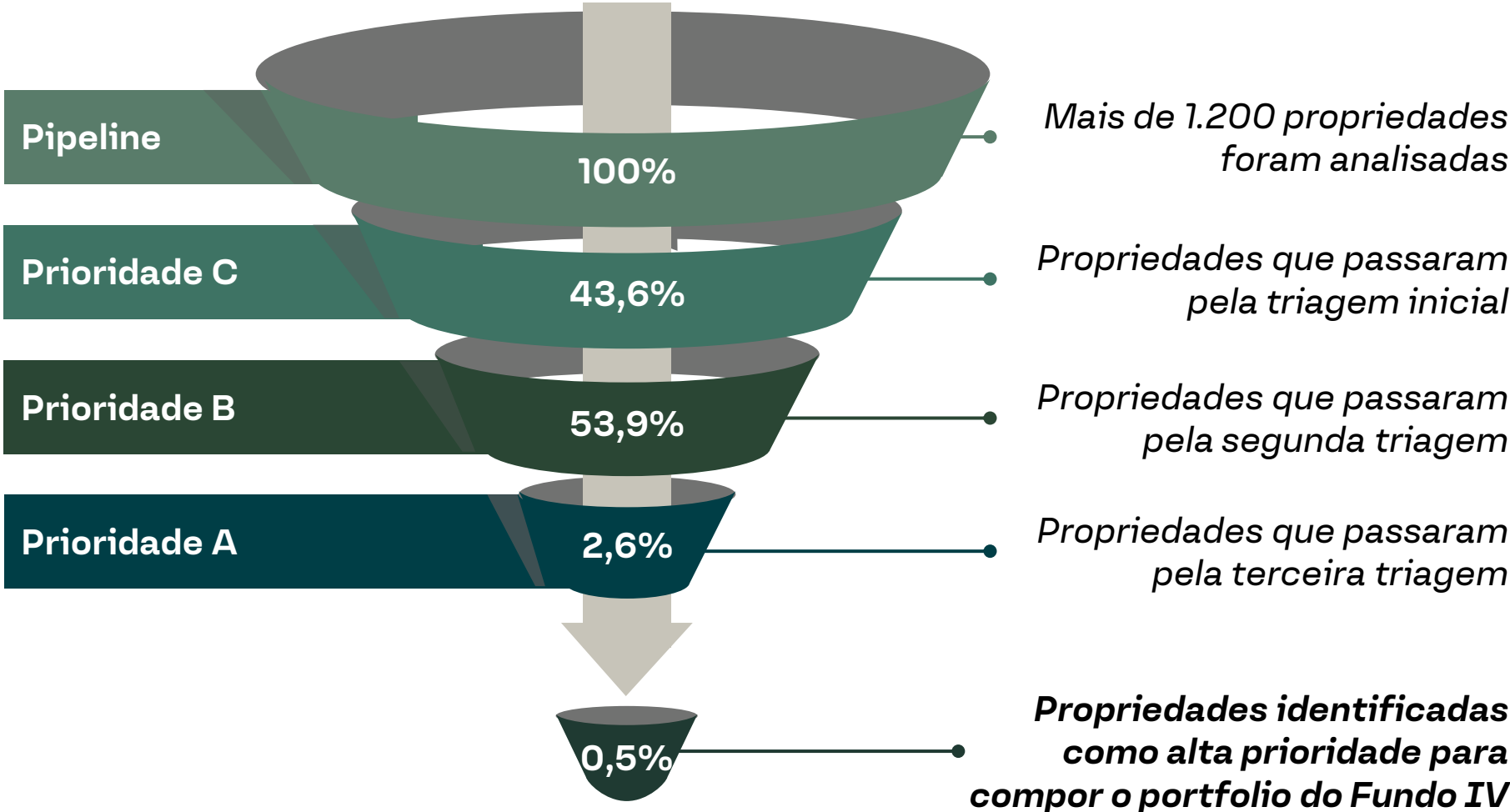
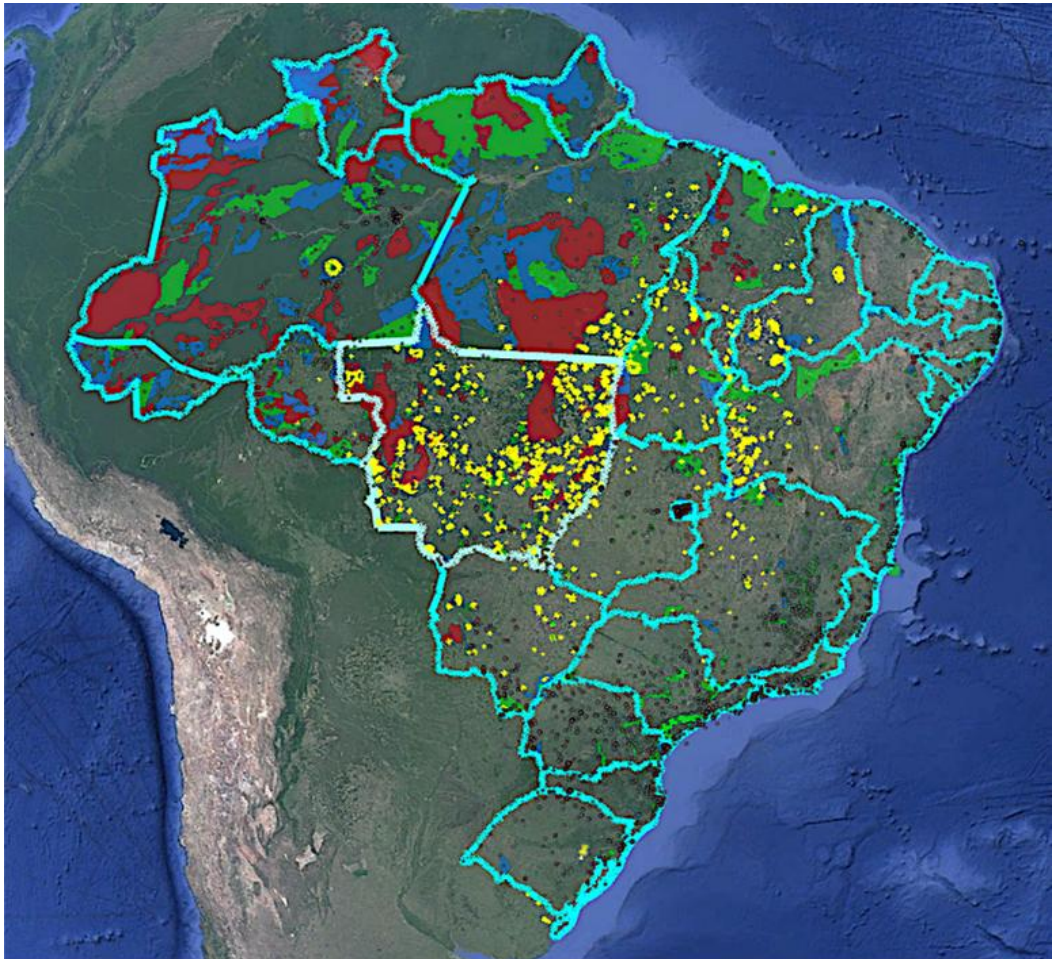
Seção 2

Pipeline & Estratégia

Base de dados proprietária de Fazendas - +BRL 168 bilhões de fazendas monitoradas

Pipeline e Base de dados

Estado	#Projetos	Área Total (ha)	Área Utilizável (ha)	Propriedades Visitadas	Avaliação dos Projetos (BRL MM)	Avaliação dos Projetos (USD MM) ¹
A	32	150.439	73.139	6	3.053	529
B	670	7.132.669	3.196.719	57	106.765	18.502
C	542	6.501.641	2.519.440	27	59.136	10.248
Total	1.244	13.765.873	5.772.259	90	168.469	29.195



Fonte: AGBI e Tivio Capital.

Base de Dados contempla informação de preço e aspectos técnicos dos ativos

2,6%

Prioridade A
32 Projetos

53,9%

Prioridade B
670 Projetos

43,6%

Prioridade C
542 Projetos

PIPELINE PRIORITÁRIO

#1 Propriedade A
#2 Propriedade B
#3 Propriedade C
#4 Propriedade D
#5 Propriedade E
#6 Propriedade F
#7 Propriedade G
#8 Propriedade H
#9 Propriedade I
#10 Propriedade J

#11 Propriedade K
#12 Propriedade L
#13 Propriedade M
#14 Propriedade N
#15 Propriedade O
#16 Propriedade P
#17 Propriedade Q
#18 Propriedade R
#19 Propriedade S
#20 Propriedade T

ANÁLISE REGIONAL

MT

Principal Estado

168.469

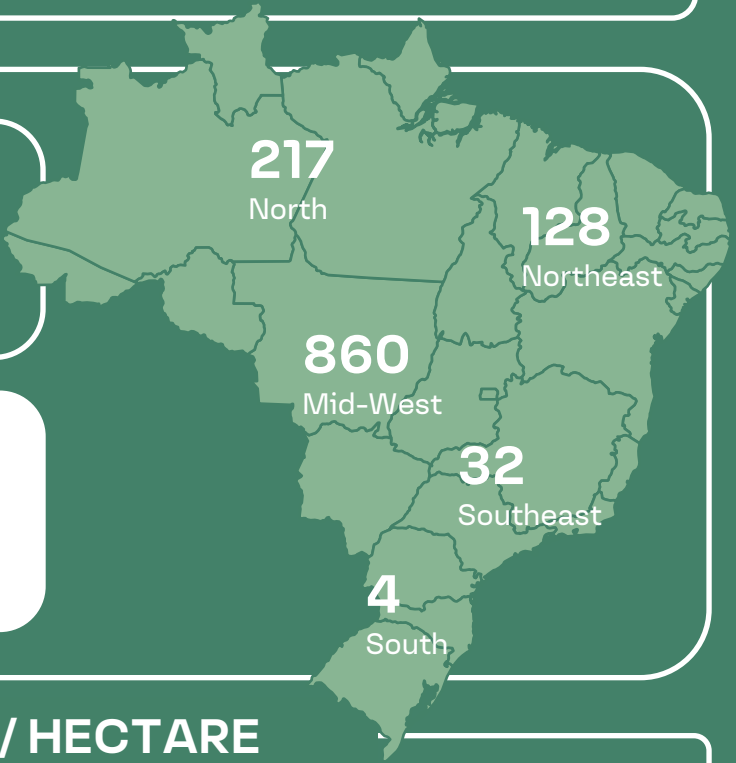
Valor dos Projetos
(BRL MM)

90

Projetos Visitados

1.244

Projetos



DADOS | PROPRIEDADE A

Data: 31/08/2023

Corretor: Proficiona A

Cidade: Gaúcha do Norte

Estado: MT

CAR: Ativo

BRL 100.7 MM

BRL 35,5 / hectare utilizável

Área Total: 5.606

Área Considerada : 2.860

Área Preservação: 2.860

Altitude: 390 M

Área Utilizável: 5.606

Áreas de Reserva: 2.860

Pluviômetro: 1.681 mm

Teor de Argila: 15-35%

PREÇO MÉDIO/ HECTARE

Gaúcha do Norte

22 Projetos

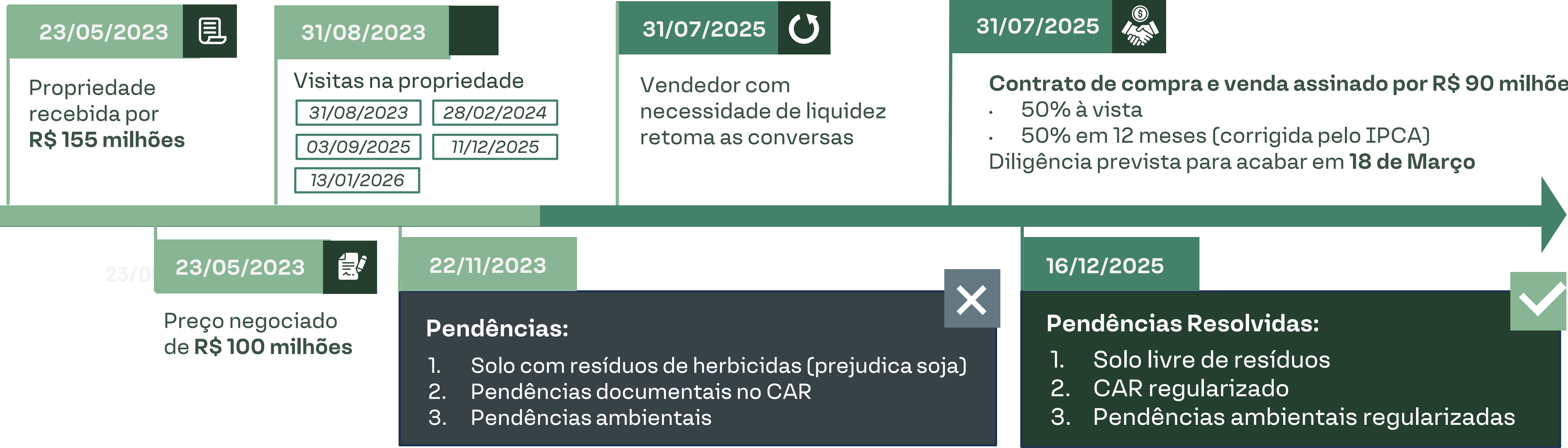
16.679,22/
Hectare

37.481,76/
Hectare utilizável

Estudo de Caso - Fazenda Rincão

AGBI TIVIO
CAPITAL

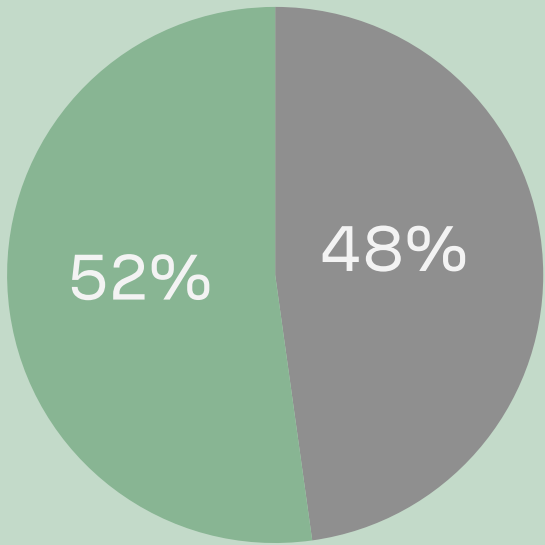
Histórico Fazenda Rincão



Fazenda Rincão	
Aquisição	R\$ 90 milhões
Condições do Pagamento	• 50% à vista • 50% após 12 meses (corrigida pelo IPCA)
Preço por Hectare Total (R\$/ha)	R\$ 11.462 / ha
Preço por Hectare Útil (R\$/ha útil)	R\$ 23.987 / ha
Área Total	7.852 ha
Área Útil	3.752 ha

Área de Uso Consolidado

Reserva Legal



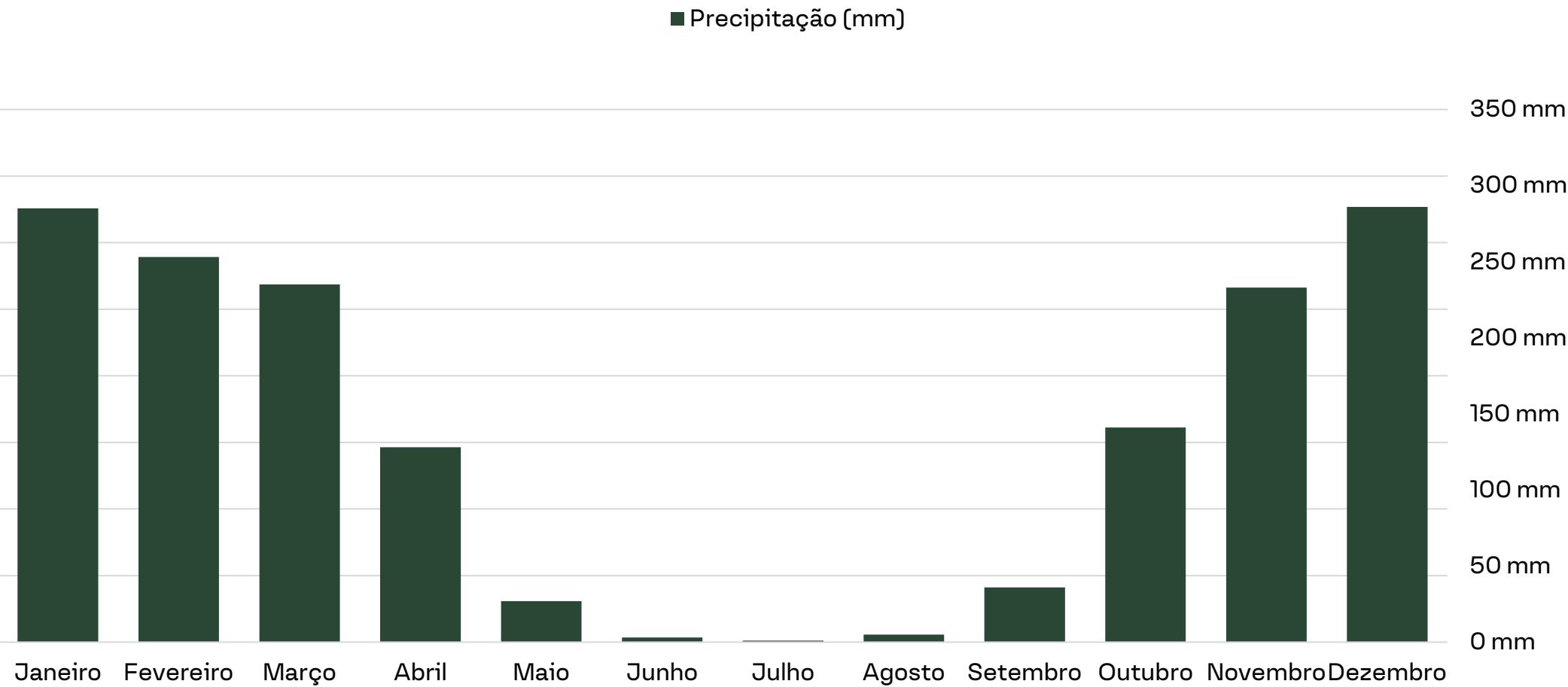
+133 hectares de excedente de Reserva Legal**

3.752 ha área útil consolidada

1.441 ha em algodão desde 2018

2.311 ha em pastagem (em diligência para confirmar área de conversão)

Análise da Região



Fonte: AGBI, Tivio Capital, FAO, Aprosoja, Scott Consultoria.

Solo dominante	Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico típico argilosa A moderado plano
Água disponível no solo	1,35 (mm/cm)
Bioma	Cerrado
Erodibilidade dos Solos	Média
Altitude	470m
Topografia	Levemente ondulada
Pluviometria anual	1681 mm

Mês	Mínima (°C)	Máxima (°C)	Precipitação (mm)
Janeiro	22°	29°	285
Fevereiro	22°	29°	253
Março	22°	29°	235
Abril	21°	30°	128
Maió	21°	31°	27
Junho	19°	31°	3
Julho	19°	31°	1
Agosto	20°	33°	5
Setembro	22°	34°	36
Outubro	22°	32°	141
Novembro	22°	30°	233
Dezembro	22°	29°	286

Fundo IV busca o aumento da produtividade e valoração da propriedade através da transformação e restauração da terra

Existem 4 alavancas de geração de valor na tese de restauração de terras:



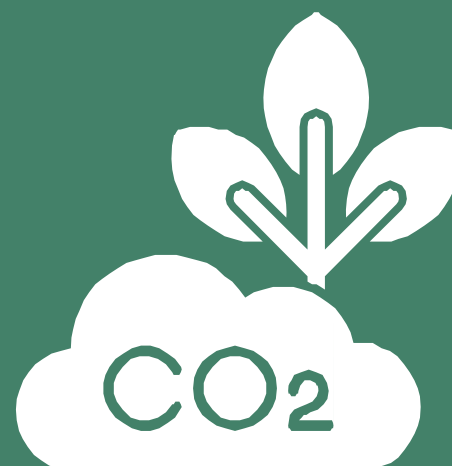
1. Aumento do valor da terra a partir da restauração de terras e conversão para lavoura



2. Valorização histórica de terras acima da inflação



3. Ciclos imobiliários longos oferecem oportunidades

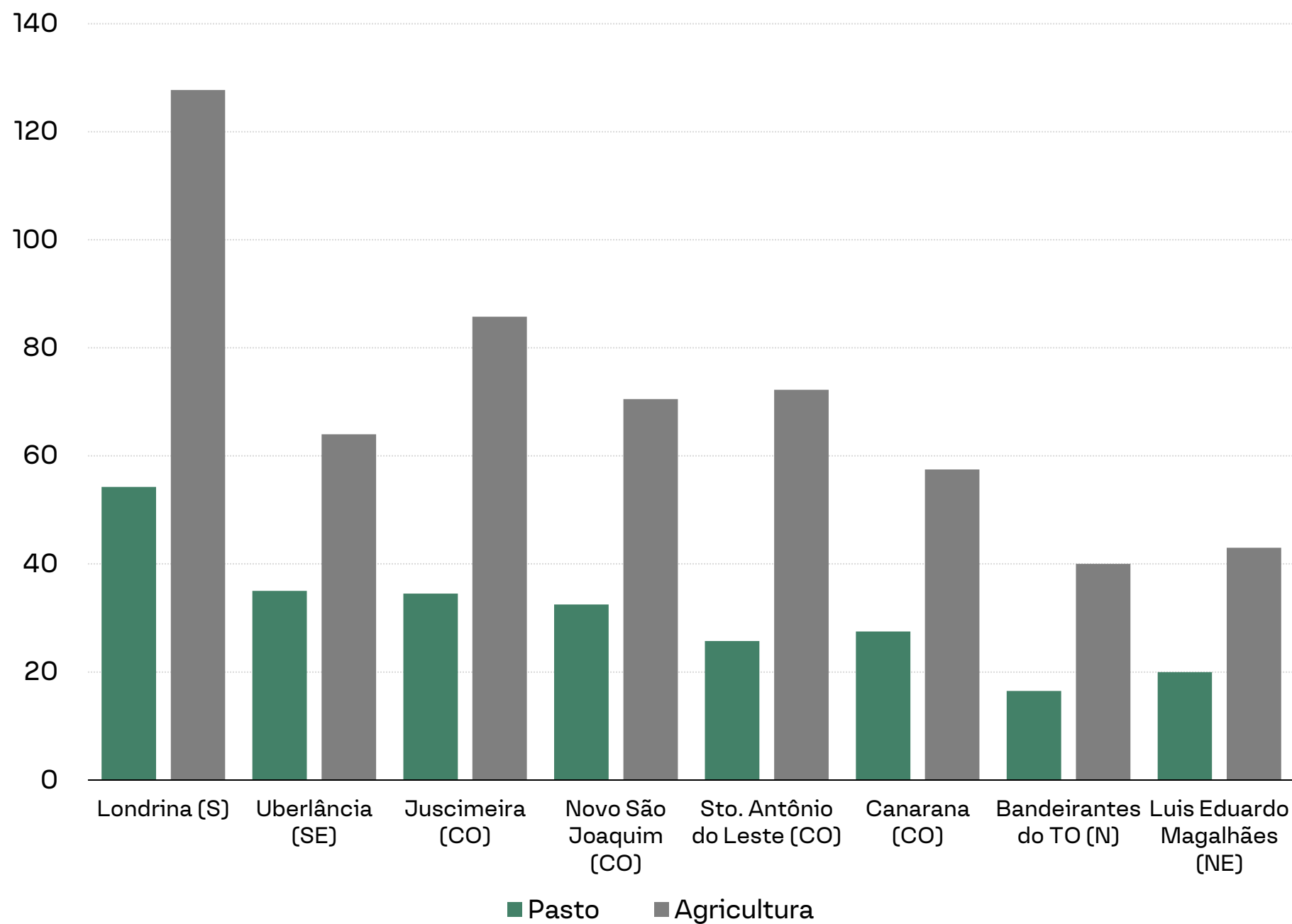


4. Agricultura regenerativa, fixação de carbono no solo

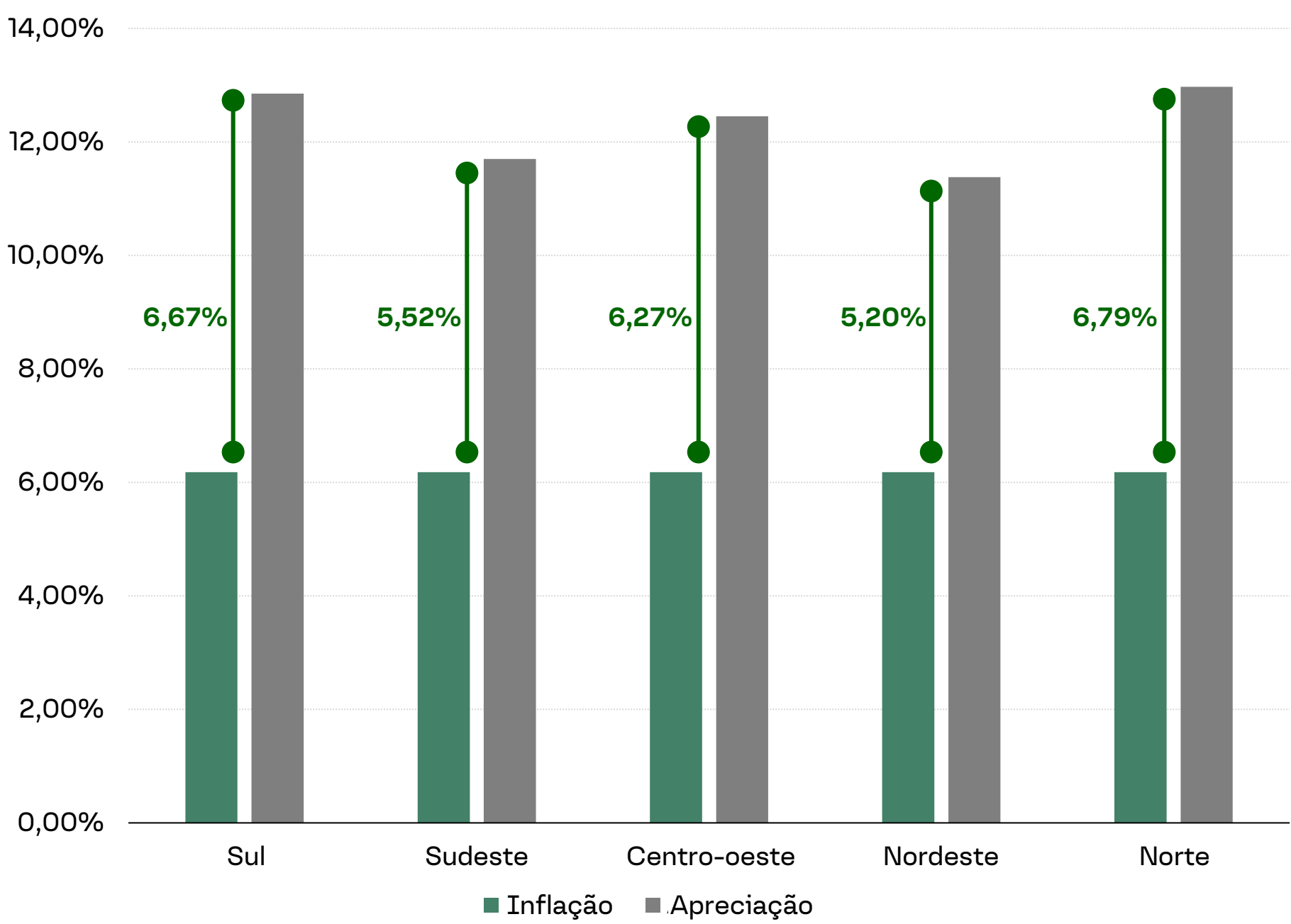


Arbitragem na conversão de pastagem em terras agrícolas, possibilitando ganho de capital oriundo da valorização da terra

1. Valorização na Conversão de Pastagem para Agricultura (BRL k/ha)

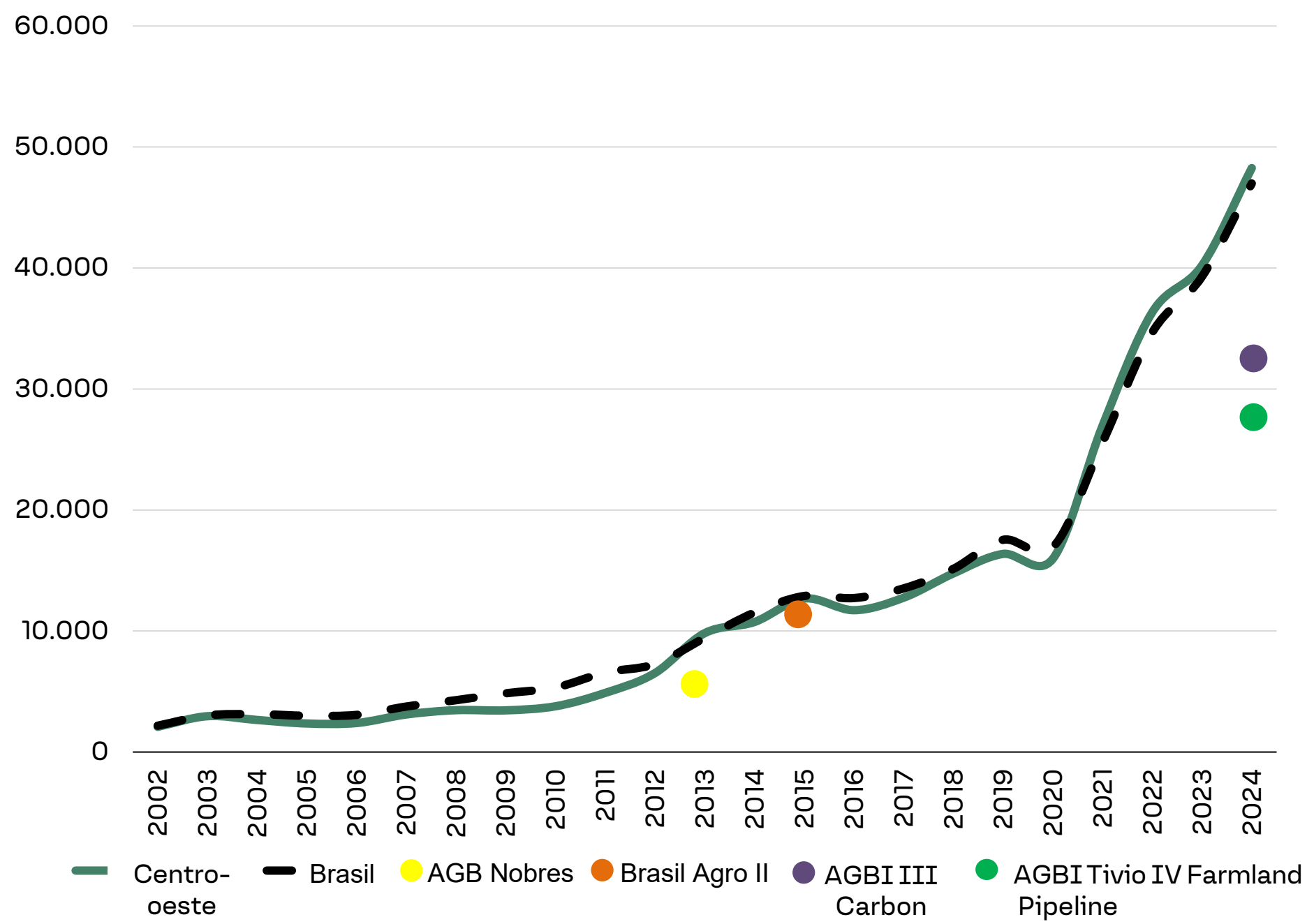


2. Apreciação Histórica Acima da Inflação*

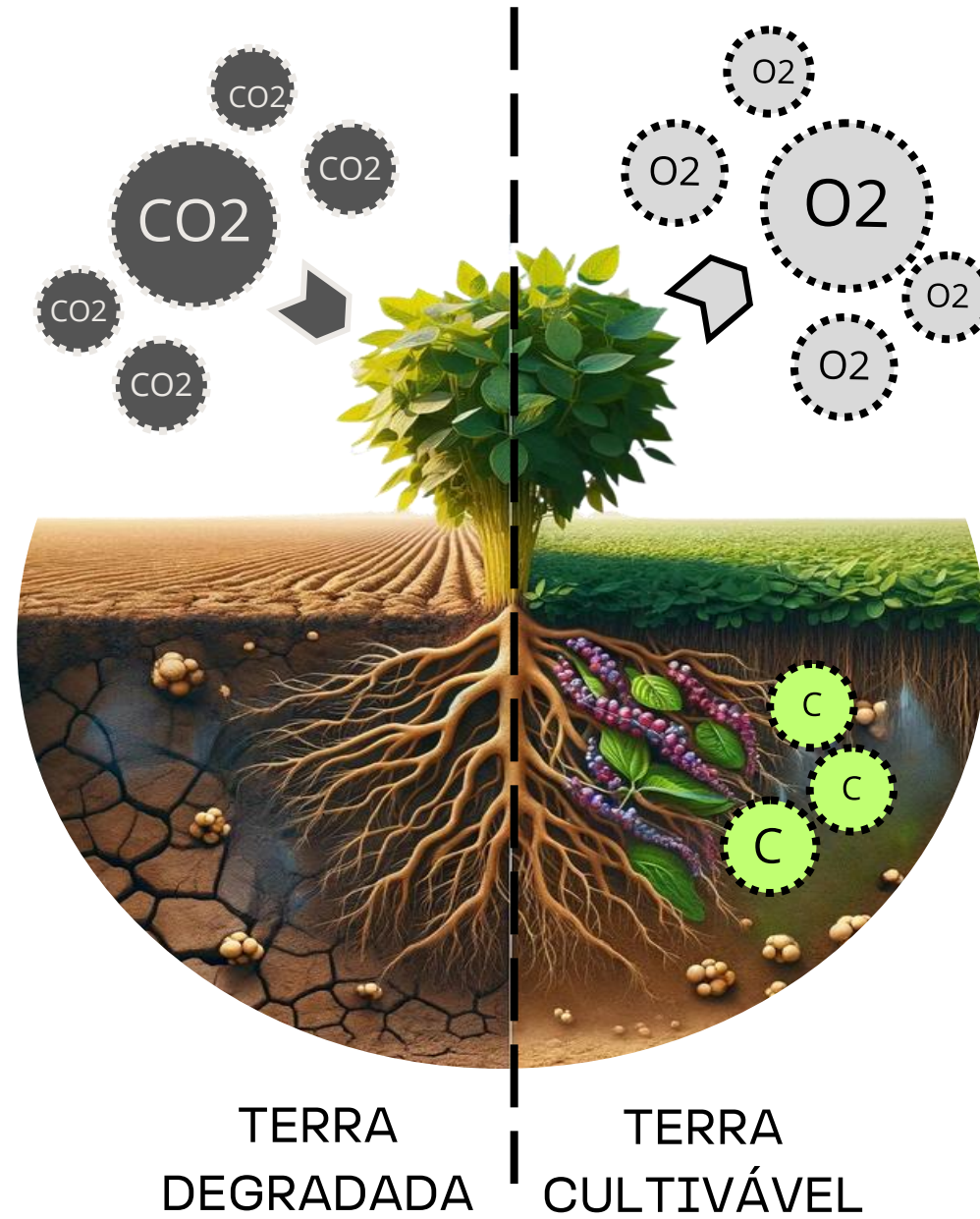


Última década foi marcada pela elevação dos preços das propriedades, conseguimos adquirir abaixo do preço de mercado

3.Evolução dos Preços das Propriedades no Brasil (BRL/ha)



4. Agricultura Regenerativa e Fixação do Carbono no Solo



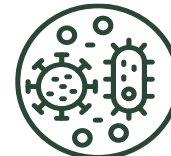
Reduzir e evitar o uso de fertilizantes químicos e produtos de controle químico



Nunca deixe o solo descoberto usando métodos de plantio direto



Otimizar a gestão de pastagens usando períodos de pastoreio mais curtos e rotação



Aumentar o micro bioma do solo para melhorar a biodiversidade e a fixação de nutrientes.



Diversificar a cultura, introduzindo culturas intermediárias, fileiras de culturas e faixas de grama.



Adicionar cercas nas bordas dos campos e desenvolver sistemas agroflorestais.

Seção 3

Por que Investir em Terras
Agrícolas no Brasil?

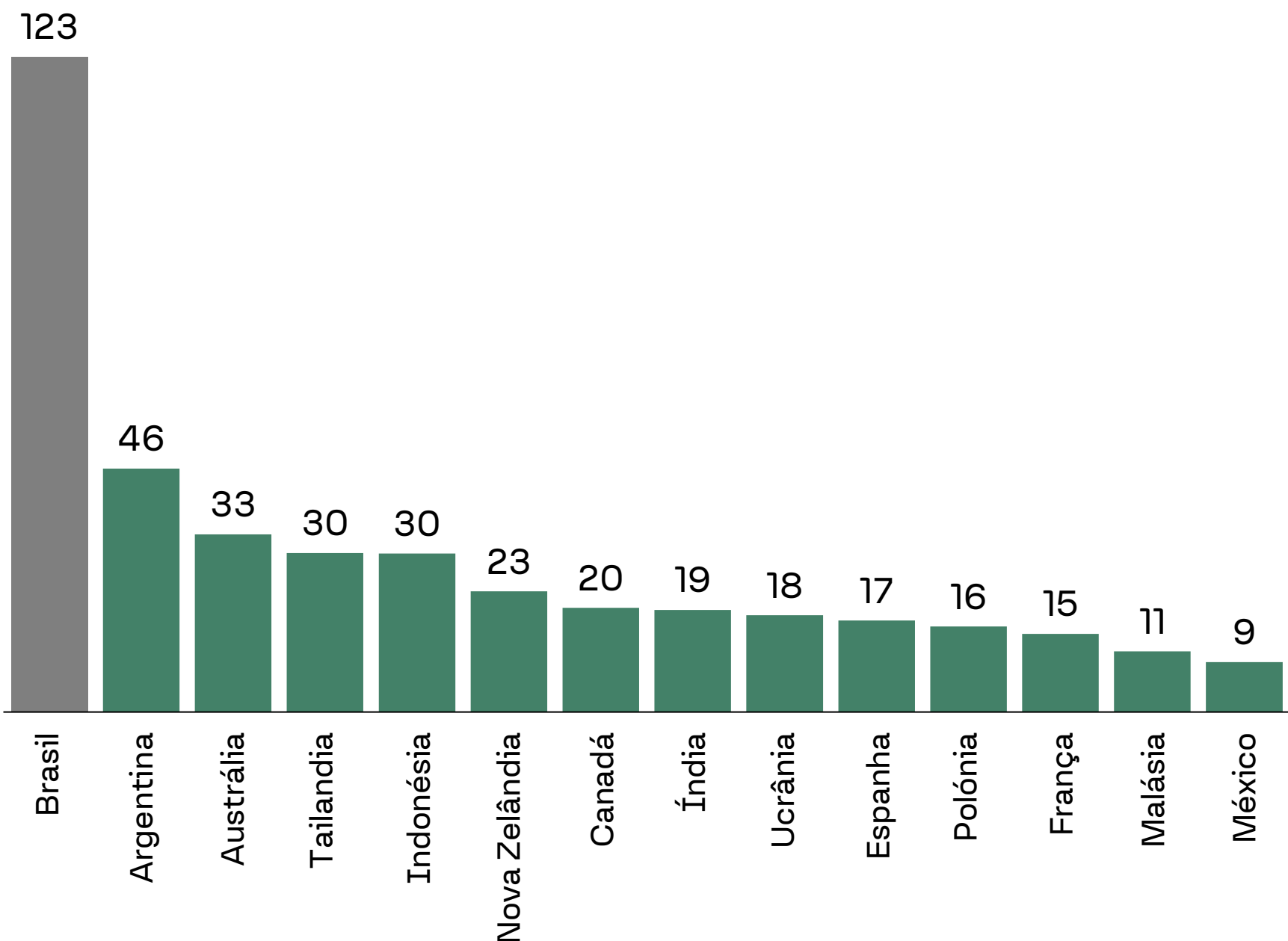
ACBI TIVIO
CAPITAL

Brasil é considerado "o celeiro do mundo", posicionando o país como um dos principais fornecedores de commodities agrícolas

Brasil vs. Resto do Mundo: Produção & Exportações (Commodities)

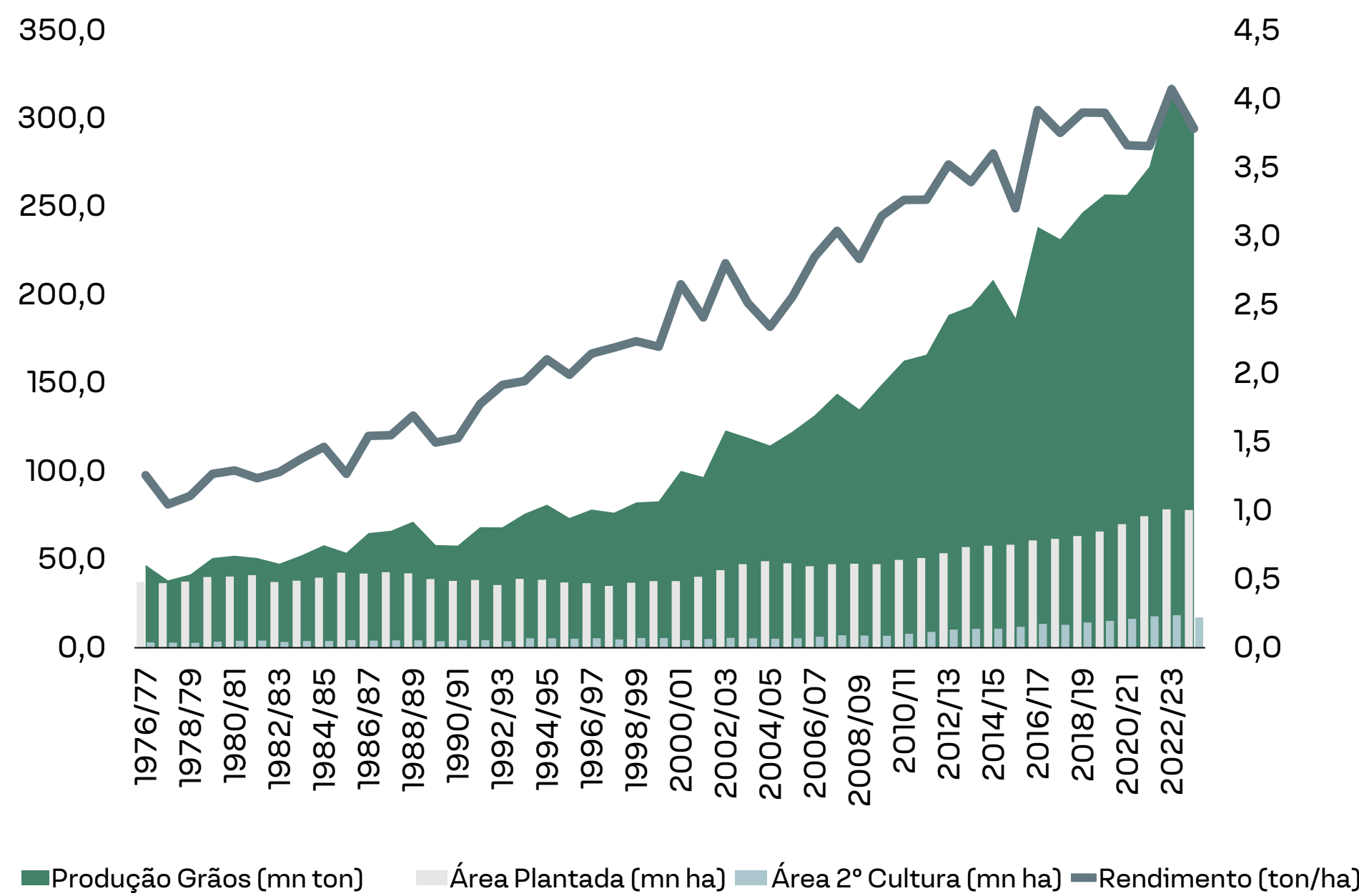
Commodity	Produção	Exportação	% Exportações Global
Soja	1º	1º	56%
Milho	3º	1º	31%
Café	1º	1º	27%
Açúcar	1º	1º	44%
Etanol	2º	2º	8%
Suco Laranja	1º	1º	76%
Algodão	1º	1º	18%
Arroz	10º	9º	2%
Carne	2º	1º	24%
Frango	2º	1º	33%
Suíno	4º	4º	12%

Maiores Exportadores Líquidos de Alimentos do Mundo (USD bilhões)*

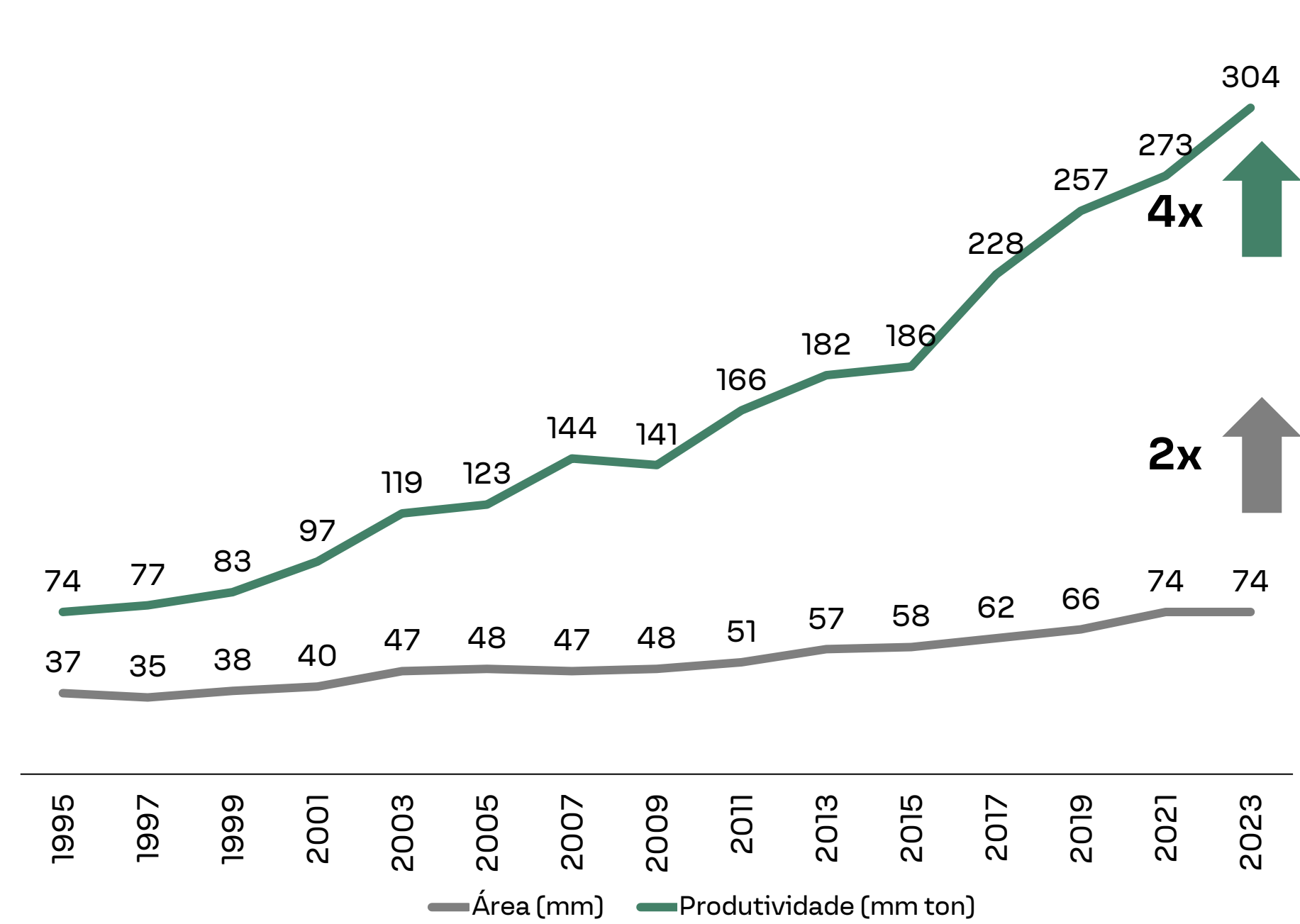


Expansão agrícola brasileira impulsionada principalmente por ganhos de produtividade, em vez de aumentos na área plantio

Brasil: Produção Grãos, Área Plantada, 2º Cultura e Rendimento



Brasil: Evolução Área de Plantio de Grãos e Produtividade

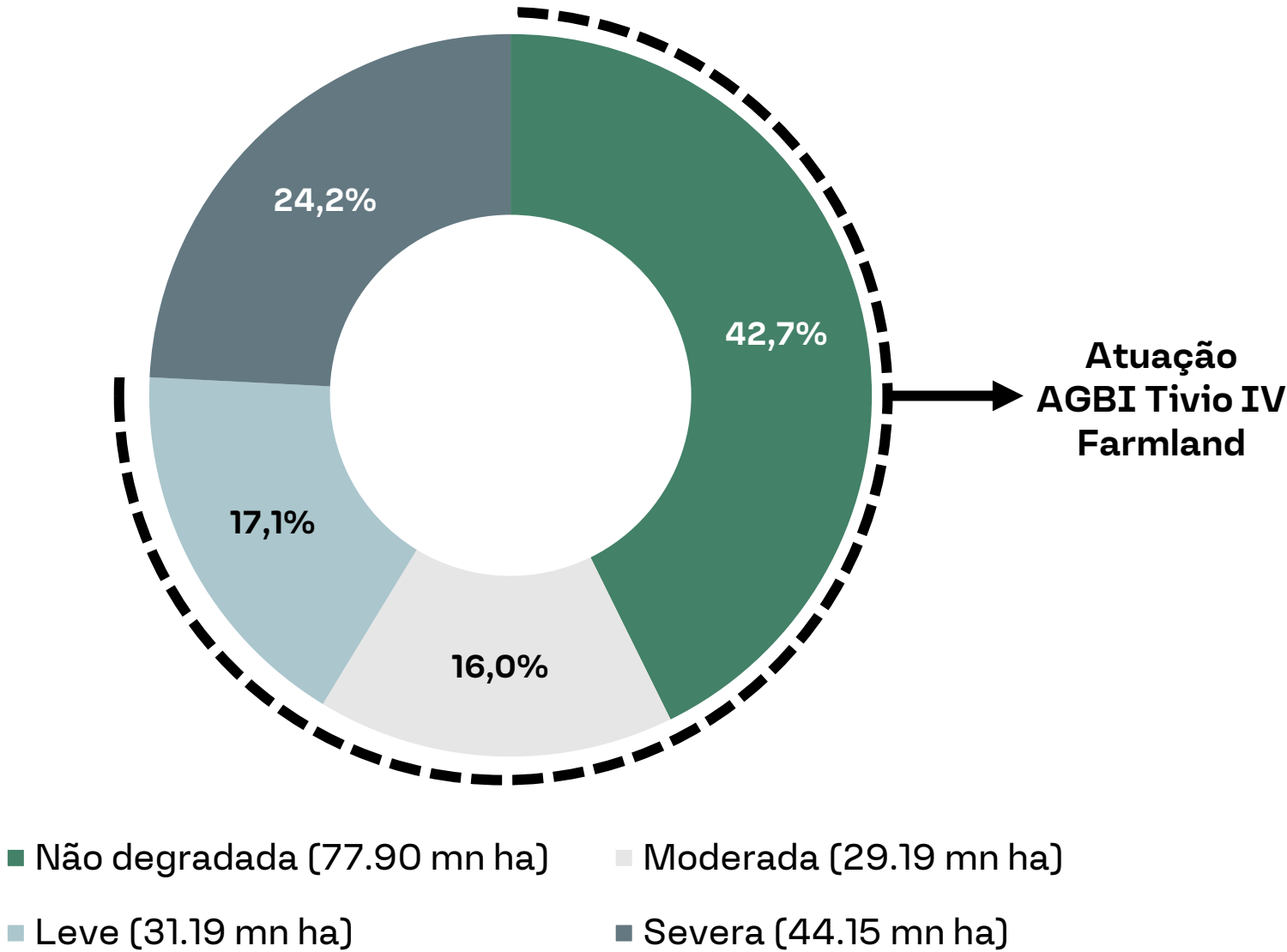


Potencial para crescer área agrícola do Brasil – terras aráveis abundantes e conversão de pastagens degradadas

Brasil vs. Mundo: Terra Cultivada vs. Terra Agriculturável Disponível

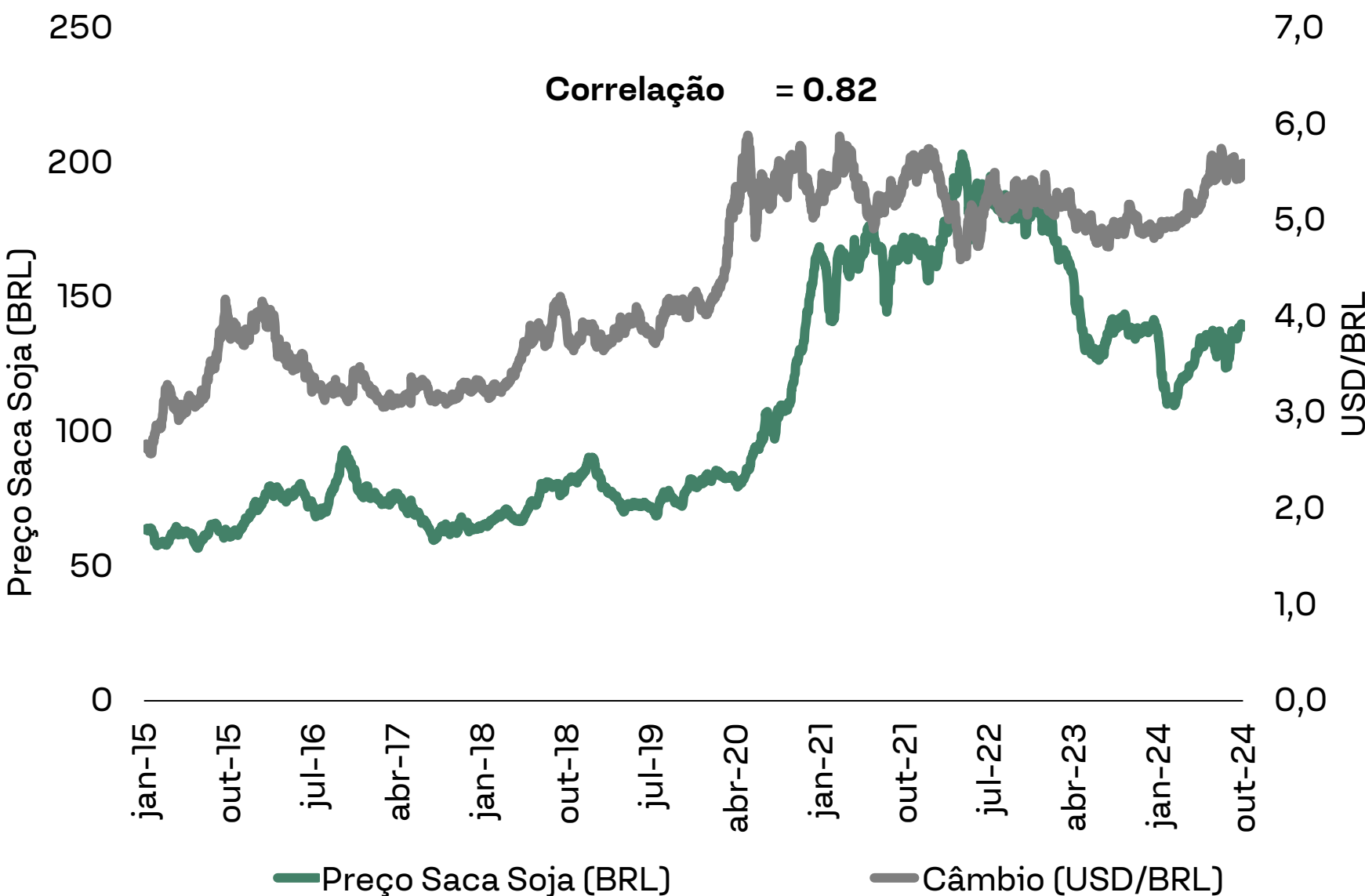
País	Área Tota (m n ha)	Terra Agriculturável Potencial (mn ha)	Terra Agriculturável Disponível (mn ha)	Terra Cultivada (mn ha)	Utilização Terra (Cultivada/ Disponível)
Brasil	856	549	394	65	16%
EUA	946	354	269	188	70%
China	936	202	138	138	100%
Índia	306	206	169	169	100%
Europa	681	384	287	214	75%
Austrália	770	125	84	47	56%
Canadá	984	125	76	46	61%
Rússia	1,679	283	220	132	60%

Brasil: Qualidade Área de Pastagem

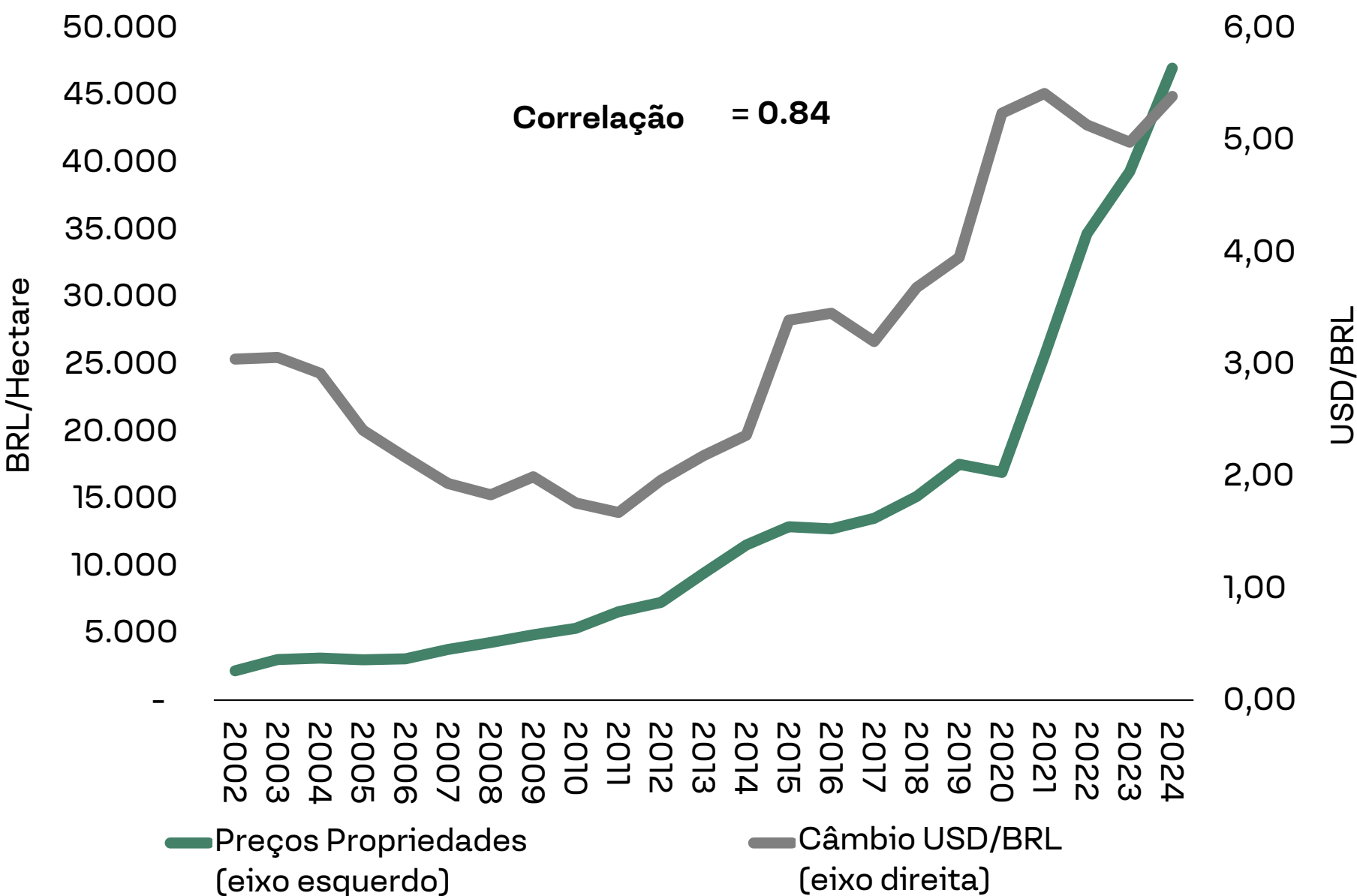


Commodities agrícolas e terras oferecem uma proteção natural contra a desvalorização cambial no Brasil

Preço Soja (BRL) x Câmbio (USD/BRL)



BRL Preços Propriedades x Câmbio USD/BRL



AGBI

Seção 4
AGBI



Gestora independente especializada em investimentos focados em ativos reais e agronegócio

Fundada em 2012, a AGBI é pioneira na tese de desenvolvimento de terras agrícolas, tendo investido 3 fundos e concluído o desinvestimento de 2 deles nos últimos 12 anos. Seus sócios atuaram em diversas transações marcantes do mercado imobiliário brasileiro e estão diretamente envolvidos nas discussões regulatórias dos Fiagros e do mercado brasileiro de carbono (SBCE).

**Transações
executadas**

BRL420M

MOIC Médio*
(Fundo I & II)

+3.01x

**Anos de
História**

+12

**Fundos de
Investimento
desde a criação**

4

Time da AGBI possui ampla experiência nos setores alvo e relações de longo prazo com agricultores, desenvolvedores e investidores



+30 anos de experiência em mercado de capitais e Real Estate

Luciano Lewandowski

SÓCIO FUNDADOR

Luciano foi membro não-executive do conselho de administração da Global Logistics Properties.

Antes de fundar a AGBI, cofundou a Prosperitas Investments S.A e adquiriu e geriu \$2,5 bilhões em ativos imobiliários, executando estratégias de desenvolvimento imobiliário em áreas urbanas e concluindo alguns dos maiores negócios imobiliários do Brasil.



+15 anos de experiência em gestão de risco e operações de crédito estruturados

Gustavo P. Fonseca

MANAGING PARTNER

Antes de ingressar na AGBI em 2013, Gustavo foi membro do Risk Office como consultor de risco para investidores institucionais e responsável pela área de *due diligence* e operações de crédito estruturados.

Gustavo também trabalhou como auditor na Deloitte Touche Tohmatsu, um fornecedor global de serviços de auditoria e consultoria.



Referência nacional e internacional em **finanças verdes e projetos de desenvolvimento sustentáveis**

Mario R.A Lewandowski

SÓCIOR & BUSINESS DIRECTOR

Mario foi Assessor Especial do Ministério do Desenvolvimento Regional, onde estruturou uma linha de crédito de BRL3,5 bilhões para combate aos efeitos da COVID-19 e um fundo público de BRL 1 bilhão para investimentos em infraestrutura sustentável e parcerias público privadas.

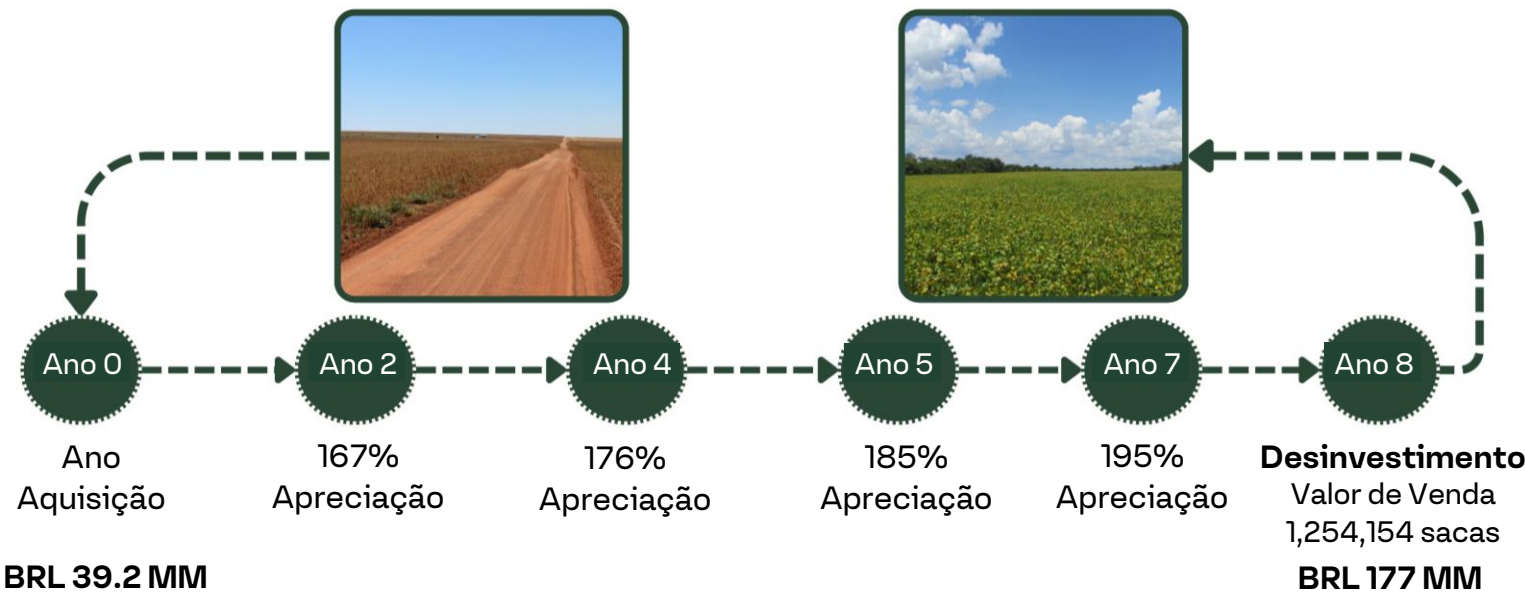
Mario é membro do Conselho de Políticas e Ações Climáticas da Prefeitura de São Paulo, do Laboratório de Inovação da CVM e o único brasileiro no Comitê Coordenador do Grupo de Referência de Gestores de Sistemas Sustentáveis (SSIMRG) do PRI da ONU.



Track record de retornos sólidos desde sua fundação, com valorização relevante das propriedades no ciclo de investimento

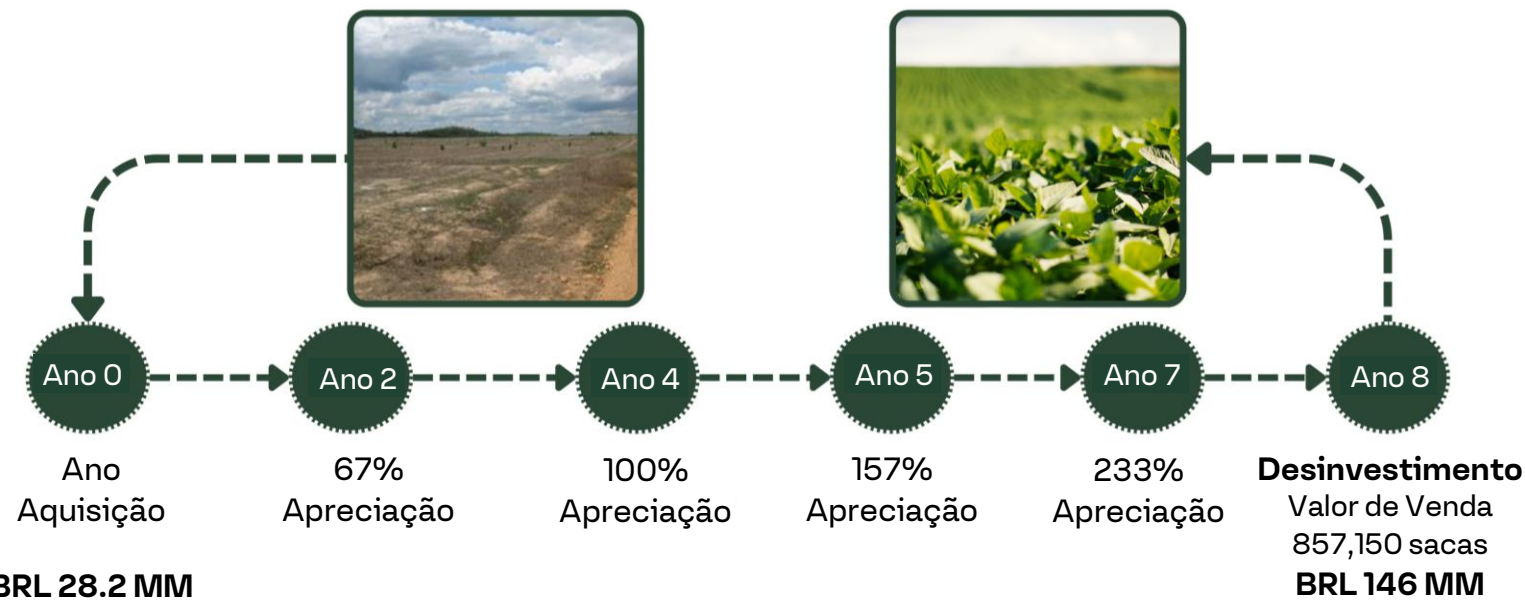
Estudo de Caso #1: Fazenda Aurora

Evolução Investimento Fazenda Aurora



Estudo de Caso #2: Fazenda Alvorada

Evolução Investimento Fazenda Alvorada



Track Record Summary

Fundos AGBI	AGB Nobres	Brasil Agro II	AGBI III Carbon
Vintage	2013	2016	2022
Capital Investido (BRL)	40 MM	36 MM	125 MM*
Número de Propriedades	1	2	2
Ano Desinvestimento	Ano 8	Ano 6	Ano 5
MOIC ¹ (x)	3,19x	2,28x	2,63x**
TIR ² BRL (%)	24,58%	19,14%	23,46%**

* Esperado
** Esperado considerando saída em 2026

TIVIO
CAPITAL



Seção 5
Tivio Capital



Estamos entre as maiores
gestoras de investimentos
do Brasil, parte do grupo



A 2ª maior instituição
financeira do Brasil

+R\$ 33 bi

Ativos sob
gestão

26

Anos de
história

+75

Profissionais

+135

Fundos de
investimento
desde a criação

Fonte: Anbima - Jun/2026



Nossos fundos
imobiliários contam
com mais de **R\$ 6 bi**
de ativos sob gestão

Possuímos fundos patrimoniais com estrutura dedicada para *Wealth Management*, e Fundos Imobiliários com foco em diferentes segmentos na indústria, incluindo renda urbana, escritórios, galpões logísticos, shoppings e crédito.

Ativos sob Gestão em
Estratégias de Imobiliário

+R\$ 6
bilhões

Profissionais com sólida
experiência em
investimento
e dedicados ao imobiliário

10

TIVIO
CAPITAL

Time Imobiliário



Adriano Mantesso
REAL ESTATE



+24 anos de experiência em mercado de capitais e Real Estate.

Head de alguns dos maiores FIIs do Brasil¹.



Experiências anteriores incluem posições como Head Latam na Ivanhoé Cambridge, Partner do BTG e Diretor Executivo da Brazilian Capital.



Marcelo Guerra
INVESTIMENTOS ESTRUTURADOS



+15 anos de experiência em mercado de capitais e Real Estate

Foi Head de Logística na Tellus. Previamente, trabalhou por 6 anos com Private Equity no setor de Energia & Infra, e atuou em Project Finance no Banco Votorantim e Santander.



Erica Souza
GESTÃO TIJOLOS



+17 anos de experiência em mercado de capitais e Real Estate

Atuou como Managing Director na Vinci Partners, onde participou e liderou por 13 anos na estruturação de Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs). Previamente trabalhou na Concremat Engenharia e Lloyds Bank.



Mariane Ferreira
ASSET MANAGEMENT IMOBILIÁRIO



+14 anos de experiência em operations e Property Management

Experiência em gestoras do mercado imobiliário, tendo sido sócia cofundadora da Fator Real Estate, e atuado previamente nas áreas de operations e property management do JP Morgan, Gávea Investimentos e BTG Pactual.



André Sarué
REAL ESTATE



+14 anos de experiência em mercado de capitais e Real Estate

Atuou por 8 anos na CSHG e, posteriormente, Patria Investimentos, sendo responsável pela gestão do HGFF11 e carteira líquida dos FIIs detidos. Anteriormente, trabalhou na Citibank DTVM.



Paulo Fleck
OPERAÇÕES IMOBILIÁRIO



+ 10 anos atuando no mercado da construção civil.

Atuando na execução e gestão de projetos de infraestrutura, hospitalar, centro de pesquisa, retrofit comercial, habitacional e industrial, para empresas multinacionais como FEMSA, BAT, UHG, Instituto Butantã, AMBEV e Allianz Seguros.



Victor Engelmann
OPERAÇÕES IMOBILIÁRIO



+ 12 anos atuando no mercado imobiliário pela Brookfield Properties.

Experiência comprovada em gestão de projetos, obras e negociação.

Participando do desenvolvimento e acompanhamento de obras como 17007 Nações, Manhattan West, L'Oreal, O Parque, Passeio Paulista e Arquipeo, e de aquisições de edifícios corporativos, parques logísticos, e multifamily.



Paula Savino, CGA
OPERAÇÕES IMOBILIÁRIO



+ 7 anos de experiência em Fundos de Investimentos Imobiliários.

Experiência com Research e Análise de Fundos de Investimentos imobiliários.

Atuou na área de gestão e operações da Fator Real Estate, realizando o controle e reporting de fundos de desenvolvimento imobiliário e análise e monitoramento da carteira de FIIs.

Apêndice

TIVIO
CAPITAL

AGBI

Integração de ASG

AGBI e Tivio são signatária das seguintes organizações e comprometem-se com os seguintes *frameworks*.



NÍVEL DA GESTORA

Alinhamento ASG dos gestores da empresa. Os seguintes pontos são fundamentais:

- Afiliação a iniciativas de Investimento Responsável;
- Política de investimento ASG bem definida;

Integração ASG no processo de investimento:

- a. Frameworks
- b. Nível da Gestora
- c. Ferramentas

- Treinamento de funcionários para **alinhamento de toda equipe com a política de investimento responsável das gestoras**

NÍVEL DO ATIVO

No nível do ativo, a integração ASG é **parte do processo de originação**, contemplando análises qualitativas e quantitativas.

- **Modelo Quantitativo:** filtra as melhores regiões para implementar a estratégia de investimento com base em fatores ASG e agrônômicos.
- **Análise de ativos:** documentação, tipo de solo, georreferenciamento, precipitação, preço, logística, etc.
- **Due Diligence** os ativos classificados como Prioridade A.
- **Análise do Operador:** condições financeiras e disponibilidade de crédito, verificação do histórico profissional e pessoal do produtor pretendido, visando garantir sua capacidade produtiva de forma ética, eficiente e alinhada com os valores das gestoras.

STEWARDSHIP & ENGAJAMENTO

- Direcionar o produtor durante a fase de transformação do desenvolvimento, para garantir o melhor uso da terra, fornecer **recomendações agrônômicas, aumentar a qualidade e a produtividade do solo e a recuperação adequada de áreas degradadas.**

- Além disso, supervisionar as terras agrícolas para **prevenir o desmatamento e atividades ilegais**, verificar a manutenção das áreas de preservação e monitorar as atividades agrícolas e o desenvolvimento das culturas.

- **Relatórios trimestrais** são fornecidos aos investidores com base nas informações coletadas do produtor, resultados financeiros do fundo, atividades do gestor do fundo para manutenção e bom resultado do fundo, bem como os próximos passos.

Conformidade e Protocolo Ambiental exigidos

O contrato de arrendamento será renovável enquanto a propriedade não for vendida e garantirá o direito de preferência na aquisição da propriedade ao arrendatário. Durante o contrato, haverá um período de carência com um plano de arrendamento em sacas de soja pré-estabelecido, que aumentará à medida que a produtividade aumentar. Todas as melhorias feitas pelo arrendatário serão incorporadas à propriedade ao final do contrato.

O Operador deverá:

- Converter uma área mínima de pastagem em terras cultiváveis por ano;
- Ser responsável por adquirir todos os insumos necessários para a cultura;
- Ser responsável por todas as licenças para operar;
- Ser responsável por monitorar e manter as áreas protegidas e de preservação;
- Ser responsável por monitorar e manter toda a infraestrutura e bens na propriedade;
- Não utilizar nenhuma substância proibida pela Convenção de Roterdã e Convenção de Estocolmo;
- Cumprir todas as obrigações trabalhistas e previdenciárias de seus funcionários e terceiros;
- Ser frequentemente entrevistado e receber inspeções trimestrais de conformidade, de acordo com nossa Certificação de Fundo Verde.

O Operador deverá:

- Seguir o plano de manejo que inclui:
 - a. A taxa correta [a palavra "correta" nesta categoria se refere a produzir com as menores emissões possíveis, mantendo a produtividade] de fertilizante nitrogenado aplicado no solo;
 - b. O tipo correto de fertilizantes;
 - c. O período apropriado para aplicar os fertilizantes
- Usar fertilizantes de liberação controlada;
- Aplicar qualquer prática que preferencialmente reduza ou compense as emissões de N₂O;
- Usar cultivo de conservação após a transformação da terra ou preferencialmente usar técnicas de plantio direto;
- Seguir um plano de controle de erosão e um plano de gestão de resíduos;
- Não usar queima a céu aberto como medida de gestão de resíduos, sob nenhuma circunstância;
- Aumentar a biomassa acima do solo (culturas de cobertura, agroflorestal e retenção de resíduos);
- Usar preferencialmente fontes de energia renovável nas propriedades (hidrelétrica, fotovoltaica e/ou eólica);
- Usar preferencialmente máquinas e equipamentos energeticamente eficientes;
- Gerenciar e descartar corretamente resíduos químicos e tóxicos.

Due Diligence da Fazenda e do Operador



Critérios Seleção Operador



Disclaimer

Este material foi elaborado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“TIVIO CAPITAL”). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da TIVIO CAPITAL. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. A TIVIO CAPITAL, seus acionistas e demais empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

Consulte o documento de tributação para Fundos de Investimento para mais informações sobre a tributação aplicável, inclusive a regra aplicável em eventual desenquadramento, este documento está disponível em <https://tivio.com/documentos/>. A descrição acima não pode ser considerada como objetivo do fundo. Todas as informações legais no site <https://tivio.com/fundos/> quando este estiver operacional. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Principais Fatores de Risco: (i) Crédito: risco de os emissores dos ativos financeiros e/ou das contrapartes não cumprirem suas obrigações de pagamento e/ou de liquidação das operações contratadas; (ii) Liquidez: risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos financeiros nos respectivos mercados em que são negociados; (iii) Mercado: Risco de oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado; (iv) Derivativos: pode não resultar nos efeitos desejados, devido a fatores como: descolamento entre o preço do derivativo e seu ativo objeto; alterações nas condições de negociação ou liquidação devido à interferência de órgãos reguladores ou dos mercados organizados onde são negociados; (v) Tratamento Tributário de Longo Prazo: O tratamento aplicável ao investidor depende da manutenção da carteira de ativos com prazo médio superior a 365 dias. Não há garantia de que o fundo terá o tratamento tributário de longo prazo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos estão disponíveis no site <https://tivio.com/fundos/> quando o fundo estiver operacional. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais

Para avaliação da performance de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor ou Suitability é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Material de Divulgação.

A Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. integra o conglomerado prudencial liderado pelo Banco Bradesco S.A.

SAC: 0800 704 8383

Atendimento 24 horas

Ouvidoria: 0800 727 9933

Atendimento das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais

TIVIO
CAPITAL