

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO
NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 42.592.476/0001-09

(“Fundo”)

Pelo presente instrumento particular do Administrador, o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional da atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“Administrador”), na qualidade de Administrador do Fundo, neste ato representada de acordo com seu estatuto social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, **RESOLVE:**

1. Nos termos do artigo 8.1 do regulamento do Fundo, conforme versão vigente aprovada pelo Administrador em 9 de dezembro de 2021 (“Regulamento”) e conforme recomendação prévia da **LESTE CREDIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.008.985/0001-71, com sede na Rua Dias Ferreira, nº 190, 6º andar, Leblon, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, autorizada pela CVM para exercer a gestão de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 14.098, de 10 de fevereiro de 2014 e da **LESTE FINANCIAL SERVICES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.036.001/0001-99, com sede na Rua Dias Ferreira, nº 190, 6º andar, Leblon, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, autorizada pela CVM para exercer a gestão de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 16.472, de 12 de julho de 2018 (em conjunto, as “Gestoras”), e observado o limite do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento) do Fundo, aprovar a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais (“Cotas”), em série única, as quais serão objeto de oferta pública sob rito automático de registro de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39”) e da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Oferta”, respectivamente), com as seguintes características principais:

- (i) **Número da Emissão:** A presente emissão representa a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”).
- (ii) **Data de Emissão:** Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à data na

qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta.

- (iii) **Volume Total da Oferta:** Inicialmente, até R\$100.000.000,80 (cem milhões de reais e oitenta centavos) ("Volume Total da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo o Volume Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- (iv) **Quantidade de Cotas da Emissão:** Inicialmente, até 998.004 (novecentas e noventa e oito mil e quatro) Cotas, podendo referida quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
- (v) **Classe de Cotas:** Classe única.
- (vi) **Preço de Emissão das Cotas da Emissão:** O preço de cada Cota será de R\$100,20 (cem reais e vinte centavos)]por Cota ("Preço de Emissão"), sem incluir a Taxa de Distribuição Primária. Ao Preço de Emissão será incluída a Taxa de Distribuição Primária, no valor de R\$3,66 (três reais e sessenta e seis centavos), de tal forma que cada Cota subscrita custará R\$103,86 (cento e três reais e oitenta e seis centavos) aos respectivos subscritores ("Preço de Subscrição"), sendo certo que o referido Preço de Emissão foi fixado tendo em vista o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, conforme apurado em 04 de maio de 2023.
- (vii) **Taxa de Ingresso e/ou Saída:** O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída.
- (viii) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da Oferta, conforme o caso.
- (ix) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Terceira Emissão:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo de R\$20.000.020,20 (vinte milhões e vinte reais e vinte centavos), considerando o Preço de Emissão, correspondente a 199.601 (cento e noventa e nove mil, seiscentas e uma) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente).

- (x) **Destinação de Recursos da Terceira Emissão:** Os recursos líquidos da Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento.
- (xi) **Número de Séries da Terceira Emissão:** A Emissão será realizada em série única.
- (xii) **Forma de Distribuição da Terceira Emissão:** A Oferta será realizada nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
- (xiii) **Tipo de Distribuição:** Primária da 3ª (terceira) Emissão do Fundo.
- (xiv) **Direitos das Cotas:** As Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo.
- (xv) **Despesas da Oferta:** No âmbito da Oferta, será devida pelos Cotistas (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,654% % (três inteiros e seiscentos e cinquenta e quatro milésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, com exceção da remuneração do assessor legal, incluindo ainda a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente, exceto pelas comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos acima, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo (“Taxa de Distribuição Primária”).
- (xvi) **Direito de Preferência:** Observado o disposto no item “ii” do artigo 8.1.3 do Regulamento, é assegurado aos cotistas que possuam cotas devidamente subscritas e integralizadas, emitidas pelo Fundo até 26 de maio de 2023 que no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Fato Relevante e do Anúncio de Início, ou seja, no dia 31 de maio de 2023, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, até

a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 15º (décimo quinto) Dia Útil após a data de divulgação do Fato Relevante e do Anúncio de Início, ou seja, 14 de junho de 2023, caso o cotista exerça seu Direito de Preferência via Escriturador, ou no 14º (décimo quarto) Dia Útil após a data de divulgação do Fato Relevante e do Anúncio de Início, ou seja, 13 de junho de 2023, caso o cotista exerça seu Direito de Preferência via B3, conforme aplicação do fator de proporção para Subscrição de Cotas equivalente a 123,2768790076% (“Direito de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, isto é, 31 de maio de 2023, e até o 8º (oitavo) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, ou seja, 13 de junho de 2023, inclusive, observados os procedimentos operacionais do Escriturador durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

- (xvii) **Direito de Subscrição das Sobras:** Será conferido aos cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras (“Direito de Subscrição das Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (“Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência (podendo ou não ser incluída a emissão das Novas Cotas Adicionais a critério do Coordenador Líder); e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Exercício do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Tal fator de proporção será aplicado ao montante subscrito efetivamente por cada cotista no Período do Exercício do Direito de Preferência. O início do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definido), se dará em 19 de junho de 2023 tanto na B3 quanto no Escriturador. Em 22 de junho de 2023, haverá o encerramento do exercício Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional adicionais na B3 e no dia 23 de junho de 2023 se encerra o exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador. A liquidação das Sobras e do Montante Adicional se dará em 29 de junho de 2023, sendo que a divulgação de Sobras e Montante Adicional se dará em 30 de junho de 2023.

(xviii) **Direito de Subscrição de Montante Adicional:** Cada cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele a que o cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição das Sobras) ("Montante Adicional"), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever ("Direito de Subscrição de Montante Adicional", doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição das Sobras como "Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional"). Observa-se que os cotistas que não exercerem o Direito de Preferência, não possuirão o Direito de Subscrição das Sobras. Adicionalmente, os cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição das Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional. A quantidade mínima de Sobras e Montante Adicional a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Encerrado o Período de Subscrição das Sobras, será feita a alocação do montante subscrito das Sobras no Período de Subscrição das Sobras e a identificação dos cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional. Caso haja excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio do Montante Adicional observando-se a proporção do número total de Novas Cotas disponíveis para subscrição durante o Período de Montante Adicional, em relação à totalidade demandada pelos investidores nesse mesmo período ("Rateio do Montante Adicional"), a ser informado por meio da divulgação de fato relevante. Caso o Coordenador Líder verifique, após a aplicação do Rateio do Montante Adicional, a existência de Novas Cotas remanescentes e não subscritas em razão da aplicação do Rateio do Montante Adicional, este poderá realizar, a seu exclusivo critério, um rateio adicional entre as Novas Cotas remanescentes de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional nos montantes individuais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta Restrita. Caso após a data de liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional") existam Novas Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores, até o prazo Máximo de Colocação.

(xix) **Período de Distribuição:** A Oferta terá início na data de obtenção do registro da

Oferta na CVM e de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 57 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”). A subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta de distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

- (xx) **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil (“Investidores”). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às instituições participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
- (xxi) **Aplicação Mínima Inicial por Investidor:** O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, será de 2.460 (duas mil quatrocentas e sessenta) Cotas, totalizando a importância de R\$ 246.492,00 (duzentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e noventa e dois reais) por Investidor, considerando o Preço de Emissão, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese de Distribuição Parcial (“Aplicação Mínima Inicial”).
- (xxii) **Distribuidor:** A distribuição das Cotas da Emissão será realizada pelo **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 8º andar, Jardim Paulistano, inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69 (“Coordenador Líder”), sendo admitida a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários como participante especial apenas na distribuição de cotas.
- (xxiii) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta



serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Aprovar a contratação do Coordenador Líder para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas.
3. Aprovar, nos termos da cláusula 16.5 do Regulamento, a alteração e consolidação do Regulamento, em razão de atualização normativa, se limitando a tais aspectos, de forma que o Regulamento passará a vigor conforme Anexo I a este instrumento.

Estando assim deliberada a matéria acima indicada, é assinado o presente de forma eletrônica.

Rio de Janeiro, 23 de maio de 2023.

BANCO GENIAL S.A., *na qualidade de Administrador do Fundo*



ANEXO I

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO
CNPJ: 42.592.476/0001-09

(restante da página intencionalmente deixada em branco)



**REGULAMENTO DO LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**

23 de maio de 2023

REGULAMENTO DO LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO.....	1
2. DO OBJETIVO DO FUNDO.....	4
3. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	5
4. DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO.....	8
5. DAS COTAS	11
6. DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO.....	12
7. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO.....	13
8. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS	15
9. DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA	17
10. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	17
11. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES	18
12. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	24
13. DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AOS GESTORES	25
14. DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES	26
15. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES	26
16. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	28
17. DOS FATORES DE RISCO	34
18. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO.....	35
19. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	37
20. DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO ELIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	37
21. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	39
22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	42



1. DO FUNDO

1. O **LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS– FIAGRO – IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), é um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, categoria Imobiliário (“Fiagro-Imobiliário”) constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 42.592.476/0001-09, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), pelo “*Código de Administração de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), de forma subsidiária, e demais disposições legais, regulamentares e autorregulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.1. Até que futura regulamentação da CVM sobre os Fiagro seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39”).

1.2. O Fundo é destinado a investidores profissionais, pessoas físicas ou jurídicas, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.3. O Fundo é administrado e será representado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, regularmente inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“Administrador”). O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e no endereço eletrônico do Administrador (www.bancogenial.com).

1.4. As atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo serão exercidas por **LESTE CREDIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, instituição devidamente autorizada pela CVM para prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 14.098, expedido em 10 de fevereiro de 2014 inscrita no CNPJ/ME sob o nº



21.008.985/0001-71, com sede na Cidade de Rio de Janeiro e Estado do Rio de Janeiro, localizado à Rua Dias Ferreira, 190, 6º andar, Leblon ou sua sucessora a qualquer título, em conjunto com **LESTE FINANCIAL SERVICES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.036.001/0001-99, com sede na Rua Dias Ferreira, nº 190, 6º andar, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, autorizada pela CVM para exercer a gestão de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 16.472, de 12 de julho de 2018 ou sua sucessora a qualquer título, doravante designadas em conjunto como “Gestores”.

1.5. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados no endereço eletrônico da CVM.

2. DO OBJETIVO DO FUNDO

2.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em empreendimentos do agronegócio: (a) (i) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”), emitidos por Securitizadoras Qualificadas, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável; (ii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio (“CRI”); (iii) Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”); (iv) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio (“LCI”); (v) imóveis rurais, incluindo fazendas rurais para arrendamento (“Imóveis Rurais”); (vi) cotas de outros Fiagro-Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste Fundo; (vii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento do agronegócio ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro-Imobiliário; e (viii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos-Alvo”), observados os Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido) previstos na política de investimentos descrita no Capítulo 3 abaixo (“Política de Investimentos”); e (b) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo, de Ativos Financeiros (conforme abaixo definido), conforme disposto na Política de Investimentos do Fundo.

2.1.1. As aquisições dos Ativos-Alvo pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

2.2. Os Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:



(a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

2.3. Os investimentos do Fundo em Ativos-Alvo, que sejam títulos e valores mobiliários, e/ou em Ativos Financeiros (conforme abaixo definido), serão definidos diretamente pelos Gestores, nos termos deste Regulamento.

3. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. Os recursos do Fundo serão aplicados, segundo uma Política de Investimentos definida de forma a perseguir uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do item 2.1 acima, observando como Política de Investimentos realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos Financeiros.

3.2. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos financeiros (“Ativos Financeiros”) e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

(i) Aplicações Financeiras (conforme abaixo definidas);

(ii) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08;

(iii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;

(iv) certificados de depósito bancário; e

(v) derivativos, excetuadas as vendas a descoberto, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.3. O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes limites de concentração e critérios de elegibilidade, conforme aplicável (“Limites de Concentração” e “Críticos de Elegibilidade”, respectivamente):

- (i) o Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo com classificação de risco equivalente a BB+ na escala local ou superior;
- (ii) todos os Ativos-Alvo que não tenham classificação de risco devem possuir garantia(s) real(is) e/ou fidejussória(s), de qualquer natureza, que assegurem o pagamento ao menos de 100% (cem por cento) do valor dos referidos Ativos-Alvo.

3.3.1. Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, os Gestores não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, o Administrador poderá amortizar as cotas do Fundo, após o recebimento de orientação dos Gestores neste sentido.

3.3.2. Os Limites de Concentração não serão aplicáveis quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados do encerramento da referida distribuição.

3.4. Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definido), observada a política de investimentos prevista neste Artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou os Gestores e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no item 11.5.2 deste Regulamento.

3.5. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades que explorem atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial, além de outros ativos financeiros que integrem a cadeia produtiva agroindustrial, em qualquer região do território nacional, em decorrência de: (a) renegociação de saldos devedores dos Ativos, e/ou (b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo (“Ativos Imóveis”).

3.5.1. Os Ativos Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos da item 3.5 acima poderão estar gravados com ônus reais.

3.6. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber



depósitos em nome do Fundo e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Aplicações Financeiras”).

3.6.1. O Fundo poderá realizar operações com derivativos, desde que exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.7. Os recursos das integralizações de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, bem como para arcar com despesas relativas à aquisição destes Ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

3.8. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no item 17.2 deste Regulamento.

3.9. É vedado ao Fundo, nos termos do item 2.2 e considerando as vedações estabelecidas por este Regulamento:

- (i) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos;
- (ii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (iv) realizar operações classificadas como *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

3.9.1. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada Ativos-Alvo que seja título e valor mobiliário adquirido ou subscrito pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos da regulamentação aplicável.

3.10. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

3.11. Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos fundos investidos ou outros casos permitidos pela regulamentação aplicável.

3.12. O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

4. DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

4.1. A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. O Administrador tem amplos poderes de representação do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades dos Gestores, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

4.2. 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 lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

4.3. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

4.4. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo.

4.5. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos, que sejam títulos



e valores mobiliários, serão realizados pelos Gestores.

4.6. A gestão dos Ativos, que sejam títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelos Gestores, que irão praticar as atividades inerentes às suas atribuições na qualidade de gestores profissionais da carteira do Fundo, podendo os Gestores, para tanto, decidirem, de forma discricionária, sobre a aquisição e alienação dos Ativos do Fundo, salvo nas hipóteses de conflito de interesse, e de aquisição de Imóveis Rurais. Cabe ainda aos Gestores comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos, que sejam títulos e valores mobiliários, na qualidade de representante do Fundo, inclusive votando em nome deste, observadas as disposições e limitações legais, regulamentares e autorregulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e os Gestores, e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

4.7. O Administrador, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo:

- (i) instituições financeiras responsáveis pela coordenação e distribuição de cotas;
- (ii) empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes de seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização e a exploração dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (iii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e os Gestores em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

4.8. Os serviços a que se referem os itens 4.7 (i), 4.7 (ii) e 4.7 (iii) acima poderão ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

4.9. O Administrador poderá contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. É vedado ao Administrador, aos Gestores e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, aos Gestores e/ou ao consultor especializado, caso



seja contratado, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

4.10. O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos relacionados a atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.11. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento, sendo certo que a responsabilidade pela gestão dos Imóveis Rurais e dos Ativos Imóveis, compete exclusivamente ao Administrador.

4.11.1. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados encargos do Fundo, nos termos do item 18.1 deste Regulamento. Tais custos serão equivalentes a 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado (“IGP-M”). Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo que não sejam enquadrados como encargos do Fundo nos termos previstos no item 18.1. deste Regulamento deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração.

4.11.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de



balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

5. DAS COTAS

5.1. As cotas do Fundo são de classe única, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado ainda eventual Direito de Preferência atribuído aos Cotistas na forma do inciso “ii” do item 8.1.4, e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas. Os serviços de escrituração de cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados pelo Administrador.

5.2. Cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

5.3. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

5.4. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.5. Após a integralização das cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. O Administrador fica, nos termos deste Regulamento, 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.

5.6. O titular de cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador,



salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

5.7. As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

(i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

(ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

(iii) quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

5.8. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos itens 5.8 (i) a 5.8 (iii) acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

6. DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1. O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 103,80 (Cento e três reais e oitenta centavos) cada, no montante inicial de até R\$ 103.800.000,00 (cento e três milhões, e oitocentos mil reais), em série única (“Primeira Emissão”).

6.2. As cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo (“Primeira Oferta”).

6.3. Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R\$ 300.085,80 (trezentos mil e oitenta e cinco reais e oitenta centavos), correspondentes a 2.891 (duas mil oitocentas e noventa e uma) cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

6.4. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 289.018 (duzentas e



oitenta e nove mil e dezoito) cotas, perfazendo o montante de R\$ 30.000.068,40 (trinta milhões e sessenta e oito reais e quarenta centavos) (“Montante Mínimo”).

6.5. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

6.6. Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento, ficando a Primeira Oferta cancelada.

6.7. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de assinatura do instrumento de subscrição das cotas e de termo de adesão ao Regulamento e ciência de riscos, mediante os quais cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

7. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

7.1. Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do Administrador, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e no instrumento de subscrição, e serão realizadas de acordo com a regulamentação da CVM, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento.

7.1.1. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

7.2. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

7.3. Durante a fase de oferta pública das Cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

(i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo;

(ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos em documento aplicável, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo.

7.4. O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

7.5. Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que tal benefício:

(iii) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

(iv) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

7.5.1. O descumprimento das condições previstas no item 7.6 acima implicará a tributação dos rendimentos à alíquota de 20% (vinte por cento), na forma do artigo 20-C da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

7.5.2. Nos termos do artigo 20-C da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos demais casos.

7.5.3. Na forma do artigo 20-E da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, o pagamento do imposto sobre a renda decorrente do ganho de capital sobre as cotas integralizadas com imóvel rural por pessoa física ou jurídica poderá ser diferido para a data definida para o momento da venda dessas cotas, ou por ocasião do seu resgate, no caso de liquidação do Fundo. Na alienação ou no resgate das cotas aqui referidas, o imposto sobre a renda diferido será pago em proporção à quantidade de cotas vendidas.

7.5.4. O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos itens acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos do Fundo.

8. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 6.1 deste Regulamento, o Administrador poderá, após o recebimento de recomendação dos Gestores, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta (“Capital Autorizado”).

8.1.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, observada a sugestão dos Gestores, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso (i) do item 8.1.4. abaixo.

8.1.2. Sem prejuízo do disposto nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável.

8.1.3. Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação dos Gestores, nos termos do item 8.1 e 8.1.1 acima, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 8.1.2, a colocação das novas cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com a regulamentação da CVM.

(i) a deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que: o valor de cada nova cota deverá ser fixado (podendo ser aplicado ágio ou deságio), preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado



em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

(ii) aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data a ser determinada nos documentos da oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência, na proporção do número de cotas que possuem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão (“Direito de Preferência”). Caberá à respectiva documentação da Oferta atribuir a data para apuração dos cotistas elegíveis ao exercício do Direito de Preferência, que poderá, se previsto na documentação da Oferta, ser objeto de cessão entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3;

(iii) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

(iv) as cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e observados os termos a serem previstos no instrumento que formalizar a subscrição das cotas do Fundo;

(v) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato do Administrador, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160;

(vi) caso a nova emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), sob rito automático de registro de distribuição, ou sobre rito ordinário, e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo estabelecido nos documentos da oferta, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período; e

(vii) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

8.2. No caso de ofertas primárias de distribuição de cotas, os encargos



relativos à referida distribuição, bem como o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pelo Administrador/ou pelos Gestores, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

9. DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

9.1. Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo.

9.2. Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

10. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 16.2 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo (“Assembleia Geral Ordinária”).

10.2. O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, e em recomendação dos Gestores, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 respeitarão seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

10.2.1. Para fins do disposto no item 10.2 acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

10.3. O percentual mínimo a que se refere o item 10.2 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo, observado que ao final do balanço semestral os respectivos adiantamentos correspondam, em conjunto, ao mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos.

10.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.2 acima os titulares de cotas do Fundo, devidamente inscritas e integralizadas, no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição dos resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

10.5. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento de rendimentos dos Ativos, subtraídas as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

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

11. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES

11.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) observar a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de cotas do Fundo);
- (iii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos imóveis rurais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis rurais e às operações do



Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.10 deste Regulamento;

(v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo ou pelos investidores por meio da taxa de distribuição primária;

(viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

(ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;

(x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xii) elaborar, com o auxílio dos Gestores, no que for aplicável, os formulários com informações aos Cotistas nos termos da legislação aplicável;

(xiii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

(xiv) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;



- (xv) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvi) observar única e exclusivamente as recomendações dos Gestores para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, exceto quando permitido pela CVM que a representação do Fundo seja realizada diretamente pelos Gestores;
- (xvii) conforme alinhamento com os Gestores, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xviii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas;
- (xix) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xx) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xxi) deliberar, considerando orientação dos Gestores, sobre a emissão de cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;
- (xxii) observar as recomendações e solicitações dos Gestores, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (xxiii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, observada a recomendação prévia dos Gestores; e
- (xxiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados sob sua responsabilidade, se for o caso.

11.1.1. Os Gestores realizarão a gestão profissional dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, cabendo-lhe, em relação aos atos de gestão da carteira, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação, na regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão:



- (i) negociar, adquirir e alienar os Ativos, que sejam títulos e valores mobiliários, em nome do Fundo, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o Contrato de Gestão, representando o Fundo, para todos os fins de direito;
- (ii) monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- (iii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Imóveis Rurais e Ativos Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, para recomendar ao Administrador a aquisição, locação, arrendamento, e alienação de Imóveis Rurais e Ativos Imóveis;
- (iv) recomendar ao Administrador a cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos créditos decorrentes de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, alienação ou qualquer outro negócio jurídico atinente aos Imóveis Rurais e Ativos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou o desconto, no mercado financeiro, de títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza;
- (v) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver, sempre que possível, relacionamento com os locatários dos Imóveis Rurais e Ativos Imóveis, conforme aplicável, que compõem, ou que venham a compor, direta ou indiretamente, o patrimônio do Fundo;
- (vi) discutir propostas de locação dos Imóveis Rurais ou dos Ativos Imóveis, conforme aplicável, direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;
- (vii) recomendar ao Administrador a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis Rurais e Ativos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização através do investimento em expansões e desenvolvimento imobiliário;
- (viii) acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos que sejam títulos e valores mobiliários detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias;

- (ix) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do Fundo;
- (x) fornecer ao Administrador, sempre que justificadamente solicitado por este, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento ou desinvestimento adotadas para o Fundo, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo Fundo;
- (xi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor;
- (xii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador o desdobramento ou agrupamento das cotas para posterior divulgação aos cotistas; e
- (xiii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente, conforme aplicável.

11.2. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto.

11.2.1. Não obstante o acima definido, os Gestores acompanharão, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirá sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, os Gestores deverão participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo.

11.2.2. As decisões dos Gestores quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto dos Gestores, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação e autorregulamentação aplicáveis às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

11.2.3. A política de voto de que trata o item 11.2.2 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página dos Gestores: <https://www.leste.com/pt/>.

11.3. As atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo serão exercidas pelos Gestores, que poderão, independentemente de prévia anuência dos cotistas desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, no todo ou em parte, os Ativos que sejam títulos e valores mobiliários, bem como praticar quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo.

11.4. O Administrador e os Gestores devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

11.5. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou os Gestores dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

11.5.1. Sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, as seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade do Administrador, Gestor e consultor especializado, se aplicável, bem como de pessoas a eles ligadas;

(ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel rural integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, os Gestores ou o consultor especializado, se contratado, ou ainda de pessoas a eles ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade de devedores do Administrador, dos Gestores ou consultor especializado, se contratado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou aos Gestores, para prestação dos serviços referidos no item 4.7 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, dos Gestores, do consultor especializado, se contratado, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

11.5.2. Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, dos Gestores ou do



consultor especializado, se contratado, incluindo-se respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, dos Gestores ou do consultor especializado, se contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, dos Gestores ou do consultor especializado, se contratado, 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.

12. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1. O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472, ou na regulamentação que vier a ser aplicável posteriormente aos Fiagro, nos prazos previstos na regulamentação.

12.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

12.3. Compete ao cotista, diretamente ou por meio de prestadores de serviço, manter seu cadastro devidamente atualizado junto à entidade responsável pelo mercado no qual as cotas serão registradas para negociação, se responsabilizando por qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado e isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente de falha, por parte do cotista, em atualizar seu cadastro, ou ainda, pela impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

12.4. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento, sendo certo que os atos e fatos relevantes serão igualmente compartilhados com a CVM e a B3, por meio do sistema Fundos.Net.

12.4.1. Para fins do item acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou



manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13. DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AOS GESTORES

13.1. É vedado ao Administrador e aos Gestores, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries;
- (vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, os Gestores ou consultor especializado, se contratado; entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos itens 13.1 e 16.9 deste Regulamento;
- (viii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
- (ix) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (x) 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;
- (xi) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem



realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

(xii) praticar qualquer ato de liberalidade; e

(xiii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

14. DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES

14.1. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,475% (um inteiro e quatrocentos e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) atualizado anualmente pelo IGP-M ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Administração”).

14.2. A Taxa de Administração será calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

14.2.1. Caso as cotas do Fundo passem a integrar 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, a Taxa de Administração será calculada com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as cotas do Fundo integrarem tais índices.

14.3. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

15. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES

15.1. O Administrador e os Gestores serão substituídos nos casos de sua



destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

15.2. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do Administrador e/ou dos Gestores ficará o Administrador obrigado a:

(i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e

(ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deve permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos imóveis rurais e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

15.3. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o item 15.2 (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

15.4. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

15.5. Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 15.2 (ii) acima.

15.6. Aplica-se o disposto no item 15.2 (ii), mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

15.7. Para o caso de liquidação extrajudicial do Administrador, 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, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

15.8. Nas hipóteses elencadas no item 15.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis rurais integrantes do patrimônio do Fundo.

15.9. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

15.10. A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o Administrador e/ou os Gestores deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

15.11. Em qualquer caso de substituição dos Gestores, caberá ao Administrador praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida nomeação de novo os Gestores, ou a liquidação do Fundo.

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

15.13. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

16. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do Fundo, tal como previsto no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

- (v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vi) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 21 deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (vii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) emissão de novas cotas, exceto até o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), nos termos do item 8.1 acima;
- (ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- (x) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (xi) alteração da Taxa de Administração;
- (xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se aplicável; e
- (xiii) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

16.2. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.3. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

16.4. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item 16.2 acima.

16.5. O regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de 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;

(ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

(iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

16.5.1. As alterações referidas no item 16.5 acima deverão ser comunicadas aos cotistas: (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens (i) e (ii) acima; e (ii) imediatamente, no caso do inciso (iii) do item 16.5 acima.

16.6. Compete ao Administrador convocar a assembleia geral de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

(i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

(ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das demais assembleias gerais (“Assembleias Gerais Extraordinárias” e, em conjunto com as Assembleias Gerais Ordinárias, as “Assembleias Gerais de Cotistas”).

16.6.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

16.6.2. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes.

16.7. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 Geral de Cotistas; e

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

16.7.1. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

16.7.2. O Administrador do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

(i) em sua página na rede mundial de computadores;

(ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

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

16.7.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou, quando for o caso, dos representantes de cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia geral Ordinária e Extraordinária.

16.7.4. O pedido de que trata o item 16.7.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

16.7.5. O percentual de que trata o item 16.7.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

16.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto (“Maioria Simples”).

16.8.1. As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do



item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo (“Quórum Qualificado”).

16.8.2. Os percentuais de que trata o item 16.8.1, deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas matérias da ordem do dia da assembleia.

16.8.3. No caso destituição de qualquer dos Gestores pela Assembleia Geral de Cotistas, relativa a inciso (xiii) do item 16.1 acima, sem que seja configurada “justa causa”, ou seja, a atuação dos Gestores com comprovado dolo ou culpa grave, será devida ao Gestor destituído, nos termos do Contrato de Gestão, uma multa por destituição sem justa causa, em valor equivalente a 36 (trinta e seis) parcelas mensais da remuneração devida ao referido Gestor, sendo que referida multa deverá ser paga pelo Fundo ao respectivo Gestor em até 36 (trinta e seis) meses a contar da efetiva rescisão do Contrato de Gestão.

16.8.4. A multa por destituição sem justa causa dos Gestores acima mencionada será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor a ser indicado em substituição ao Gestor destituído, sendo certo, desse modo, que tal multa não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto neste Regulamento.

16.9. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do item 8 e seguintes deste Regulamento.

16.9.1. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os cotistas que atendam os requisitos do item 16.9 acima, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

16.10. O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

16.10.1. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i)



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

16.10.2. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.10.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firmado cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

16.10.3. O Administrador, quando solicitado nos termos do item acima, deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o item 16.10.2 supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

16.10.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

16.11. Além de observar os quóruns previstos no item 16.8.1 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas e da renúncia do Administrador, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

16.11.1. No caso de renúncia do Administrador, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro regulamentação aplicável, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.

16.12. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta nos prazos previstos para convocação das Assembleias Gerais de Cotistas previstos no item 16.6. acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venhaa



regular os Fiagro.

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

16.13. Não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas do Fundo:

- (i) seu Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou dos Gestores;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, aos Gestores, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo;
- (vi) o Cotista considerado cotista inadimplente, nos termos deste Regulamento; e
- (vii) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

16.13.1. Não se aplica a vedação prevista no item acima quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vii) do item acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

17. DOS FATORES DE RISCO

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e dos Gestores em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Portanto, não poderão o Administrador, os Gestores e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos da



carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do Fundo.

17.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador e dos Gestores, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

17.3. Na forma da Resolução CVM 39, aplicar-se-ão ao Fundo, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM 472, no que forem aplicáveis e compatíveis com o Fundo. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os Fiagro pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos Fiagro que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”), utilizada por analogia ao Fundo. Os Fatores de Risco a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações estão descritos no Anexo I deste Regulamento.

18. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1. Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham seu patrimônio;



(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da ICVM 472;

(ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembleia geral de cotistas;

(xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis rurais integrantes do patrimônio do Fundo;

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

18.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta do Administrador.

18.3. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse item exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

18.4. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

19. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

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

19.5. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

19.6. Na ocorrência de eventos de cisão, incorporação, fusão ou transformação, as demonstrações financeiras do Fundo serão levantadas na data da operação, devendo ser auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da efetivação do evento, por auditor independente registrado na CVM, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para a relação de troca das cotas.

20. DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

20.1. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações dos Gestores.

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

20.3. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data



de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

20.4. Na hipótese prevista no item 20.3 acima os cotistas deverão encaminhar cópia do instrumento de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

20.5. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na regulamentação aplicável.

20.6. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional.

20.6.1. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas em circulação.

20.6.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 20.6.1 acima, o Administrador deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para (i) promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada ou (ii) dar os referidos ativos em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o valor total das cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes, sendo certo que os procedimentos de constituição de condomínio e entrega de ativos aos cotistas em eventual liquidação do Fundo se darão fora do ambiente da B3.

20.7. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido,



compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

20.7.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

20.8. Após a liquidação do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral de cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

21. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

21.1. O Fundo poderá ter 1 (um) representante dos cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 21.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos (“Representante dos Cotistas”):

- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento nas cadeias agroindustriais;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o



acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena desuspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

21.2. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

21.3. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

21.4. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, sendo permitida a reeleição. O Representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

21.5. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

21.6. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger Representante dos Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 21.1. acima; e
- (ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas.

21.7. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem



submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada por ato do Administrador –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

(iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

(v) examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

(b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida pelo representante de cotistas;

(c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

(d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e

(viii) fornecer ao Administrador, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento das informações necessários para inclusão no informe anual do Fundo.

21.7.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante 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 item 21.7 (vi) acima.

21.7.2. O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

21.7.3. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser



encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do item 21.7 (vi) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro.

21.8. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

21.8.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

21.9. O Representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador.

21.10. O Representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro e demais regulamentações, conforme aplicável.

22.2. Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 (“Dia Útil”).

22.3. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.



ANEXO I DO REGULAMENTO DO LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO

O Fundo está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM nº 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio.

Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM nº 472/08, as regras e procedimentos atualmente adotado para o presente Fundo poderá vir a ser alterada e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

Riscos variados associados aos Ativos

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



Riscos de liquidez

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

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos que sejam títulos e valores mobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelos Gestores de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, os Gestores poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelos Gestores ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Gestores, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. 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. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e os Gestores que dependem de aprovação prévia



da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou aos Gestores, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, dos Gestores ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas

Risco de discricionariedade de investimento pelos Gestores

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído aos Gestores e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo, que sejam títulos e valores mobiliários, para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos, que sejam títulos e valores mobiliários, objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelos Gestores, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade dos Gestores e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação



de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

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

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.



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

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

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, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno 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 mercado imobiliário e agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, 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, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio. 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 imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.



Riscos institucionais

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

Risco de crédito

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

Risco tributário

Alterações na legislação tributária 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



isenções 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, sobretudo dada a recente criação dos FIAGRO por meio da Lei nº 14.130/21, que ainda pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. 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. Recentemente, o Governo apresentou ao Congresso Nacional (i) o Projeto de Lei nº 3.887/2020, que pretende alterar a tributação sobre receitas; e (ii) o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, inclusive quanto às regras de tributação de investimentos nos mercados de capitais e financeiro brasileiro. Não é possível determinar com antecedência se as proposições serão aprovadas, assim, é importante que haja acompanhamento regular dos trâmites legislativos, a fim de se identificar eventuais impactos futuros. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) 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, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do 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 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 Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais editados nos últimos 4 (quatro) anos. 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 nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco regulatórios

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

Risco de desempenho passado

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



Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos 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 em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou dos Gestores

Durante a vigência do Fundo, os Gestores poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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



possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

Os Gestores, instituições responsáveis pela gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, prestam ou poderão 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 do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestores do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que os Gestores acabem, conforme suas regras internas de alocação, por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

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

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

Riscos jurídicos

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

Risco 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.

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.

Risco operacional

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto 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 assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou os Gestores; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou dos Gestores; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou aos Gestores, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou



quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativa a novas emissões de Cotas

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

Risco de restrição na negociação

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

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento

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

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação dos Gestores, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde



que limitadas ao valor das Capital Autorizado conforme definido no Regulamento, 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. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Riscos relativos aos Ativos Alvo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor do agronegócio.

Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Imóveis e Imóveis Rurais

O Fundo poderá investir em Imóveis Rurais e, excepcionalmente adquirir Ativos Imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda dos imóveis e impactando adversamente seu preço. Ademais, aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do ativo alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imóveis e Imóveis Rurais. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Ativos Imóveis e nos Imóveis Rurais, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos Imóveis e nos Imóveis Rurais, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imóveis ou dos Imóveis Rurais ou de direitos



relativos aos Ativos Imóveis ou aos Imóveis Rurais; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imóveis ou dos Imóveis Rurais pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Ativos Imóveis ou dos Imóveis Rurais pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá investir em Imóveis Rurais e, excepcionalmente adquirir Ativos Imóveis, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, Ativos Imóveis ou Imóveis Rurais que ainda não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, o que poderá atrasar sua plena utilização. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de utilizá-los como pretendido inicialmente e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de sinistro dos imóveis

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.



Risco de desapropriação dos imóveis

Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira do Fundo. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Riscos associados à liquidação do Fundo

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da



qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

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

Propriedade das Cotas e não dos ativos

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos da carteira do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a



cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

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, dos Gestores ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do 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. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Risco 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. 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.

A importância dos Gestores

A substituição dos Gestores 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 pelos Gestores, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição dos Gestores poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

II. Riscos Relacionados ao Mercado e ao Investimento em Securitização de Recebíveis do Agronegócio

Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios dos CRA

A securitização de direitos creditórios do agronegócio é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 11.076, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis de



agronegócios nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a devedora) e créditos que lastreiam a emissão.

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

Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRA, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRA deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRA, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRA.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Recente regulamentação específica acerca do investimento em certificados de recebíveis do agronegócio

A atividade de securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio está sujeita à Lei 11.076 e à Instrução CVM 600, no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis do agronegócio. Como a Instrução CVM 600 foi recentemente publicada, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Instrução CVM 600, o que pode gerar



efeitos adversos sobre o investimento do Fundo em CRA, e consequentemente afetar de forma adversa as Cotas.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

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

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRA de honrar as obrigações decorrentes dos CRA depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos do agronegócio que lastreiam a emissão dos CRA e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos do agronegócio representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) do agronegócio, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRA não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRA dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos do agronegócio, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRA. A



ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRA pela companhia securitizadora.

Risco de execução das garantias atreladas aos CRA

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

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

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

III. Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do montante inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

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

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.



Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Risco em Função do Registro Automático de Ofertas

Na oferta que venham a ser distribuídas sob rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 o registro será concedido pela CVM de forma automática e sem análise prévia, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

IV. Demais riscos.

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