

**REGULAMENTO DO**  
**LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ nº 51.710.043/0001-00**

**São Paulo, 25 de abril de 2024.**



**REGULAMENTO DO  
LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO**

**ÍNDICE**

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES .....	4
CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO.....	7
CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO .....	8
CAPÍTULO IV – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	13
CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	15
CAPÍTULO VI – DA GESTÃO.....	16
CAPÍTULO VII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS .....	19
CAPÍTULO VIII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO.....	19
CAPÍTULO IX –DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	20
CAPÍTULO X – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	22
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO .....	24
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	49
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO.....	57
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO.....	61
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	64
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	66
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	66
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS.....	68
CAPÍTULO XIX – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	70
CAPÍTULO XX – DO CONFLITO DE INTERESSES.....	71
CAPÍTULO XXI – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	72

# REGULAMENTO DO LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

## CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

**Artigo 1º -** O **LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO** (“FUNDO”) é um FUNDO de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os Artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) as Instruções CVM 175 e CVM 184; e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O FUNDO terá prazo de duração indeterminado (“Prazo de Duração”).

**Parágrafo 1º -** A responsabilidade de cada Cotista ilimitada de acordo com a Lei nº 8.668, a Resolução CVM 175 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

**Parágrafo 2º -** Considera-se, para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, as seguintes definições:

“**Administrador**”: **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577 – conj. 101, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO está divulgado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR, na rede mundial de computadores, ([www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br));

“**Assembleia Geral de Cotistas**” ou “**Assembleia Geral**”: Assembleia Geral dos Cotistas conforme Capítulo XII deste Regulamento.

“**Ativos-Alvo**”: (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) cotas de outros Fiagro-Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste FUNDO; (vi) 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) doseu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro-Imobiliário; e (vii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

“**Ativos Imobiliários**”: venda e arrendamento de imóveis rurais, em todo território nacional, notadamente reconhecidas pela produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de armazenagem e

processamento de matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, que não sejam objeto de nenhuma espécie de restrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo FUNDO ou via participação em sociedades de propósito específico.

“**Auditor Independente**”: empresa de auditoria independente credenciada na CVM, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para prestar os serviços de auditoria independente ao FUNDO;

“**BACEN**”: Banco Central do Brasil;

“**B3**”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“**Código Civil**”: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

“**Contrato de Gestão**”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do FUNDO, firmado entre o FUNDO, representado pelo Administrador e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio líquido do FUNDO, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do FUNDO;

“**CNPJ**”: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

“**Custodiante**”: próprio Administrador, ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços;

“**CVM**”: Comissão de Valores Mobiliários;

“**DDA**”: Sistema de Distribuição de Ativos;

“**Dia Útil**”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

“**Distribuidor**”: a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas pelo Administrador, sendo admitida a contratação do Administrador para a distribuição e a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas;

“**Escriturador**”: **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

S.A., já qualificada;

“**FUNDO**”: este **LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO**;

“**Gestor**”: **OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 1.120, cj. 42, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.132/0001-65, autorizada pela CVM para administrar carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.626 de 9 de abril de 2021

“**Instituições Financeiras Autorizadas**”: Significa qualquer instituição financeira aprovada pelo BACEN;

“**Lei nº 4.591**”: Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;

“**Lei nº 6.404**”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações;

“**Lei nº 8.245**”: Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1993, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

“**Lei nº 8.668**”: Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos FUNDOS de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Lei nº 9.613**”: Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, que dispõe sobre os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores e dá outras providências;

“**Lei nº 9.779**”: Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para FUNDOS de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Lei nº 11.033**”: Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“**Partes Relacionadas**”: Serão consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser 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;

“**Patrimônio Líquido**”: O patrimônio líquido do FUNDO somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do FUNDO inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração do FUNDO.

“**Período de Distribuição**”: período de distribuição de Cotas do FUNDO, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

“**Prazo de Duração**”: prazo de duração do FUNDO descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“**Público-Alvo**”: o FUNDO se destinará aos investidores definidos no artigo 2º deste regulamento;

“**Regulamento**”: este regulamento do FUNDO.

“**Resolução CVM 30**”: Resolução da CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

“**Resolução CVM 160**”: Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

“**Resolução CVM 175**”: Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;

“**Taxa de Administração**”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 15 do Regulamento; e

“**Taxa de Gestão**”: a taxa de gestão, nos termos do Artigo 15 do Regulamento;

## **CAPÍTULO II – DO PÚBLICO-ALVO**

**Artigo 2 -** O FUNDO é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, FUNDOS de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação de Cotas para investidores não permitidos pela legislação vigente.

**Artigo 3 –** O investimento no FUNDO é inadequado para investidores que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado do agronegócio. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento nas cotas do FUNDO, analisar cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, os fatores de risco, descritos no Capítulo XI deste Regulamento.

**Artigo 4 -** O valor mínimo de investimento no FUNDO será equivalente a 01 (uma) cota, e não

haverá quantidade mínima (acima de 01 – uma cota) de cotas que cada cotista deverá ser titular.

### **CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 5 -** As atividades de administração do FUNDO, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

**Artigo 6 -** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do FUNDO, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários pertencentes ao FUNDO, dentro das atribuições previstas no Artigo 82 da Resolução CVM 175, representar o FUNDO em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

**Parágrafo Único -** Em relação aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Alvo, bem como respeitadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o Administrador poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que comporão a carteira do FUNDO independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 7 -** Incluem-se entre as obrigações do Administrador, além daquelas indicadas no Artigo 83 da Resolução CVM 175, as abaixo relacionadas:

- i. participar das reuniões ou comitês que decidam acerca dos investimentos do FUNDO, e selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio deste, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- ii. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes 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 quaisquer ônus reais;

- iii. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição do cotista em sua sede:
  - a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das Assembleias;
  - c) a documentação relativa aos imóveis, operações e patrimônio do FUNDO;
  - d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do FUNDO; e
  - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e das empresas ou profissionais contratados;
- iv. 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;
- v. abrir e movimentar contas bancárias, e receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- vi. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- vii. manter os registros das cotas do FUNDO, em forma nominativa e sem emissão de certificados, e efetuar os registros de transferências;
- viii. assegurar que as cotas sejam negociadas, única e exclusivamente, nos mercados organizados que venham a ser aprovados pelos cotistas, ficando certo, desde já que os cotistas poderão aprovar a negociação das cotas em mercados autorizados mediante a deliberação por maioria simples;
- ix. agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los, representando o FUNDO em juízo e fora dele;
- x. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO, estipulando nos contratos de custódia que: a) – somente as ordens emitidas pelo Administrador, ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante; b) – vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do FUNDO; e

- c) – estipule com clareza o preço dos serviços;
- xi. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
  - xii. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na CVM 175 e no presente Regulamento;
  - xiii. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
  - xiv. atender prontamente a todas as solicitações de informações que lhe forem apresentadas pelos Cotistas, observado sempre o interesse comum e o disposto na legislação vigente, devendo fornecer aos Cotistas, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:
    - a) exemplar do Regulamento do FUNDO; e
    - b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Cotista tenha que arcar;
  - xv. transferir para o FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de Administrador do FUNDO;
  - xvi. convocar a Assembleia, em conformidade com o disposto neste Regulamento;
  - xvii. observar as disposições constantes deste Regulamento, do prospecto do FUNDO, bem como as deliberações da Assembleia;
  - xviii. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
  - xix. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, e realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO.

**Artigo 8 –** O Administrador fará a gestão da parcela da Carteira do FUNDO aplicada em imóveis e direitos sobre imóveis, podendo, contudo, contratar terceiro para administrar os imóveis integrantes da carteira do FUNDO.

**Artigo 9 –** O Administrador poderá contratar, em nome do FUNDO, os seguintes serviços facultativos:

- i. distribuição de Cotas;
- ii. empresa especializada para administrar locações, parcerias ou arrendamento de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, monitorar e acompanhar projetos de venda, exploração e operação de imóveis rurais – inclusive em regime de parceria para beneficiamento e/ou recuperação de terras (abrangendo correção e/ou melhoramento do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários) – bem como consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- iii. consultoria ou serviço especializado que objetivem dar suporte e subsidiar a Administradora e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO; e
- iv. formador de mercado para as Cotas do FUNDO.

**Parágrafo 1º -** Os serviços a que se referem os itens (i), (ii) e (iii) do Artigo 9 acima poderão ser prestados pela própria Administradora, pelo Gestor, pela Empresa de Avaliação ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**Parágrafo 2º -** A Administradora poderá contratar formador de mercado para as Cotas do FUNDO, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 10 -** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o FUNDO, devendo exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Cotistas.

**Artigo 11 -** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- (a) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o FUNDO, as oportunidades de negócio do FUNDO;
- (b) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do FUNDO ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do FUNDO;
- (c) adquirir bem ou direito que tenha prévio conhecimento da necessidade pelo FUNDO, ou

que este tencione adquirir; e

- (d) tratar de forma não equitativa os Cotistas do FUNDO, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

**Parágrafo Único -** O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligados devem transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua posição junto ao FUNDO.

**Artigo 12 -** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de Gestores do patrimônio do FUNDO e utilizando os recursos do FUNDO:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimo;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (e) aplicar no exterior os recursos captados no país;
- (f) vender as Cotas do FUNDO à prestação, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital;
- (g) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (h) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, Gestor ou consultor especializado e os administradores dos empreendimentos; 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;
- (i) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (j) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste regulamento;

- (k) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- (l) 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;
- (m) 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 FUNDO; e
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo Único -** A vedação prevista no inciso (i) não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

**Artigo 13 -** O Custodiante do FUNDO só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do FUNDO, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do FUNDO.

**Artigo 14 -** As atividades de gestão da carteira do FUNDO no que diz respeito aos Outros Ativos que não os de raiz imobiliária poderão ser exercidas pelo Gestor.

#### **CAPÍTULO IV – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 15 -** Pela administração do FUNDO, nela compreendida as atividades de administração do FUNDO, tesouraria, escrituração, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, o FUNDO pagará ao Administrador uma Taxa de Administração composta de quatro partes: i.- a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas; ii.- a segunda equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do FUNDO, iii.- a terceira equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO no último dia útil do mês anterior à sua competência, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”) ou índice que vier a substituí-lo, iv.- a quarta equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil

do mês anterior à sua competência, sendo que a primeira e a segunda parte corresponderão aos valores designados nos respectivos instrumentos celebrados entre a Administradora e os prestadores destes serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede da Administradora. (“Taxa de Administração”). Pelos serviços de gestão, da Taxa de Administração será destinado ao Gestor parte a ser definida entre o Administrador e o Gestor., a título de taxa de gestão. Acrescidos a esse valor, integrarão também a Taxa de Administração e Gestão os valores cobrados pelos prestadores de serviços de custódia de ativos e de auditoria independente do FUNDO, os quais poderão ser pagos diretamente pelo FUNDO a tais prestadores de serviços, nos termos dos Artigos 17 e 18 abaixo.

**Parágrafo 1º** - O percentual da Taxa de Administração devido ao Gestor, item iv. do item acima, será devido a partir de 1º de julho de 2024, com o primeiro pagamento no mês de agosto de 2024.

**Parágrafo 2º** - A Taxa de Administração e Gestão será calculada mensalmente e será paga a 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.

**Parágrafo 3º** - Não estão incluídas na Taxa de Administração e Gestão as despesas e os custos relativos à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do FUNDO, os quais serão arcados pelo FUNDO.

**Parágrafo 4º** - Inclui-se na Taxa de Administração e Gestão o valor correspondente ao serviço de distribuição da primeira emissão de Cotas do FUNDO, a ser prestado pelo Administrador. Nas emissões de Cotas subsequentes, a distribuição das cotas poderá ser realizada pelo Administrador, mediante uma remuneração compatível com a praticada pelo mercado.

**Parágrafo 5º** - Os serviços de escrituração das cotas, poderão ser realizados pelo Administrador, mediante uma remuneração compatível com a praticada pelo mercado.

**Artigo 16** – O FUNDO não terá Taxa de Performance.

**Artigo 17** - O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e Gestão sejam pagas pelo FUNDO diretamente aos prestadores de serviços contratados pelo Administrador, a serviço do FUNDO.

**Artigo 18** - A remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo FUNDO será fixada em instrumentos particulares a serem firmados entre o Administrador, por conta e ordem do FUNDO, e os prestadores de serviços contratados. Todos os instrumentos firmados pelo FUNDO estarão disponíveis para consulta dos Cotistas, na sede do Administrador.

**Artigo 19 -** O FUNDO não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

**Parágrafo Único -** O FUNDO poderá cobrar taxa de distribuição pela emissão de novas cotas.

## **CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 20 -** O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos no artigo 107 da Resolução CVM 175, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**Parágrafo 1º -** hipóteses de renúncia, ficará o Administrador obrigado a:

- i. encaminhar correspondência a cada Cotista informando sobre a intenção de renunciar a administração do FUNDO com, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data em que o Administrador pretende formalizar, à CVM e aos Cotistas, sua efetiva renúncia;
- ii. indicar, no mínimo, 3 (três) instituições notoriamente capazes de assumir, com o mesmo grau de confiabilidade e qualidade, todos os deveres e as obrigações do Administrador, nos termos deste Regulamento;
- iii. após término do prazo mencionado no inciso I acima, convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua substituta ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso os Cotistas deliberem pela não liquidação do FUNDO, mas não consigam, por qualquer motivo, eleger instituição substituta, os Cotistas poderão solicitar à CVM que nomeie um administrador temporário até a eleição de nova administração; e
- iv. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 2º -** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

**Parágrafo 3º -** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 36, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do FUNDO, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

**Parágrafo 4º -** No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM, o que deverá ocorrer no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da formalização de sua renúncia, período em que o Administrador permanecerá no exercício de suas funções.

**Parágrafo 5º -** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, o FUNDO deverá ser liquidado, devendo, o Gestor, permanecer no exercício de suas funções até a conclusão de sua liquidação e o Administrador até o cancelamento o do registro do FUNDO na CVM.

**Parágrafo 6º -** No caso de descredenciamento do Administrador e/ou Gestor pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o FUNDO.

**Parágrafo 7º -** Nas hipóteses em que o Administrador e/ou o Gestor tenha sido descredenciado e este(s) não venha(m) a ser substituído(s) pela Assembleia Geral de Cotista o FUNDO de deverá ser liquidado, devendo, o Gestor, permanecer no exercício de suas funções até a conclusão de sua liquidação e o Administrador até o cancelamento o do registro do FUNDO na CVM.

**Parágrafo 8º -** O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

**Parágrafo 9º -** O Administrador deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, sem qualquer custo adicional para o FUNDO, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da realização da respectiva Assembleia Geral, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o FUNDO e sobre sua administração que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pelo Administrador ou seus agentes, independente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações do Administrador, nos termos deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VI – DA GESTÃO**

**Artigo 21 -** O Gestor será responsável pelo acompanhar e controlar o desenvolvimento dos negócios do FUNDO, seja quanto ao recebimento das receitas previstas por meio de contratos ou das

expectativas de receitas, quando o FUNDO participar de empreendimentos, bem como as despesas relacionadas com os ativos imobiliários do portfólio do FUNDO ou os custos de desenvolvimento dos empreendimentos de que o FUNDO venha a participar.

**Parágrafo 1º -** O Gestor do portfólio de investimentos do FUNDO será a **OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, acima qualificada.

**Parágrafo 2º -** São obrigações do Gestor, além daquelas relacionadas no Artigo 85 da Resolução 175 CVM, as seguintes:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos ativos não imobiliários;
- (ii) selecionar os ativos não imobiliários que possam ser adquiridos pelo FUNDO, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) instruir a Administradora a praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de ativos não imobiliários e, podendo, inclusive, assinar, por meio de procuração específica com outorga de poderes da Administradora ao Gestor para tal fim e, ainda, observado o item 4.6.2 abaixo, em nome do FUNDO, contratos que se façam necessários para atender a Política de Investimentos do FUNDO; monitorar as Aplicações Financeiras integrantes da carteira do FUNDO;
- (iv) supervisionar a performance do FUNDO;
- (v) elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do FUNDO, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- (vi) transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;
- (vii) 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;
- (viii) gerir os valores do FUNDO segundo os princípios de boa técnica de investimentos, devendo manter, por conta e ordem do FUNDO, durante o prazo de duração do FUNDO, em moeda corrente nacional ou alocada em ativos de liquidez imediata, reserva para pagamento das despesas e encargos mínimos necessários para a manutenção das operações do FUNDO incluindo, no mínimo, os valores previstos para o pagamento dos prestadores de serviços do

- FUNDO e da remuneração devida à Administradora pelo período de 1 (um) ano;
- (ix) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao FUNDO as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
  - (x) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a “lavagem de dinheiro”, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
  - (xi) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FUNDO em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
  - (xii) assumir a toda responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis, por meio de si próprio, e/ou parceiros contratados para este fim;
  - (xiii) exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo FUNDO, conforme procuração outorgada pelo Administrador, nas reuniões e assembleias relativas aos Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício.
  - (xiv) cumprir com as demais obrigações previstas no contrato celebrado entre o FUNDO e o Gestor (“Contrato de Gestão”).

**Parágrafo 2º** - O Gestor, observadas as limitações legais e deste Regulamento, tem poderes para praticar, em nome do FUNDO, todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos não imobiliários do FUNDO, quando e somente naquilo que seja delegado pelo Administrador, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

**Parágrafo 3º** - Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do FUNDO, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo III acima.

**Parágrafo 4º** - O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do FUNDO, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador poderá, desde que requisitado pelo Gestor, dar representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do FUNDO, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**Parágrafo 5º -** O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, observando-se as mesmas regras no capítulo anterior destinado à fixação das regras para destituição do Administrador.

**Parágrafo 6º -** Observadas as previsões regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, e sem prejuízo das obrigações previstas acima, o Gestor poderá subcontratar com terceiros e/ou com empresas de seu grupo econômico, serviços e/ou consultoria relativos à gestão patrimonial do FUNDO ora contratada, sendo que a remuneração de tais terceiros será devida direta e exclusivamente pelo Gestor.

**Artigo 22 -** O Gestor compromete-se a manter um nível de excelência na gestão do FUNDO, mantendo, para isso, uma equipe de profissionais com perfil compatível, que se dedicarão prioritariamente à gestão da carteira do FUNDO, constituída por profissionais devidamente qualificados.

## **CAPÍTULO VII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

**Artigo 23 -** As atividades de escrituração de Cotas do FUNDO poderão ser executadas pelo Administrador, nos termos do Artigo 15, Parágrafo 5º deste Regulamento.

**Parágrafo 1º -** Caso os ativos financeiros do FUNDO ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia, ou prestá-lo diretamente se para tanto habilitado, mediante a remuneração usualmente praticada.

**Parágrafo 2º -** O custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor do Administrador ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ela.

**Parágrafo 3º -** As despesas de custódia serão de responsabilidade do FUNDO.

**Artigo 24 -** As atividades de distribuição das Cotas do FUNDO serão realizadas pelo Distribuidor em regime de melhores esforços.

**Artigo 25 -** Quaisquer terceiros contratados pelo FUNDO, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VIII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO**

**Artigo 26 -** O FUNDO tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição: (a) venda e arrendamento de imóveis rurais, em todo território nacional, notadamente reconhecidas pela produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de armazenagem e processamento de

matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo FUNDO ou via participação em sociedades de propósito específico (“Ativos Alvo Imóveis”); e (b) (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) cotas de outros Fiagro-Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste FUNDO; (vi) 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 (vii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos Alvo”).

**Parágrafo único** - Os imóveis, bens e direitos a serem adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévia avaliação por terceiro independente, a ser contratado pelo Administrador em nome do FUNDO, observados os requisitos constantes do Anexo J da Resolução CVM 184, bem como as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

## CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Artigo 27** - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a administração do Administrador, de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração compatível com os riscos do investimento realizado, em atendimento aos seus objetivos, observando a seguinte política de investimentos:

- i. o FUNDO terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (a) auferir rendimentos advindos da exploração, ou arrendamento, dos Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir; e (b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- ii. competirá à Administradora, com a anuência do Representante dos Cotistas, se existente, decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo Imóveis, observado o disposto neste Regulamento;
- iii. as aquisições e alienações dos Ativos Alvo Imóveis para compor a carteira do FUNDO, deverão observar a Política de Investimentos e o enquadramento da carteira do FUNDO nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como o seguinte requisito específico:
  - a. a análise e seleção dos Ativos Alvo Imóveis será feita pela Administradora, após realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de

terceiros contratados por este, observada a possibilidade de realização de laudo de avaliação dos imóveis pela Empresa de Avaliação e a necessidade da realização das diligências técnico-ambientais.

- iv. os Ativos Alvo Imóveis poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo FUNDO sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas do FUNDO (“Assembleia Geral de Cotistas”), observadas a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;
- v. poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO; e
- vi. excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o FUNDO poderá deter imóveis rurais e direitos reais sobre imóveis rurais, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo Imóveis.

**Parágrafo 1º** - A aquisição, comercialização e alienação de imóveis pelo FUNDO não precisarão aprovadas em Assembleia, conforme previsto neste Regulamento.

**Parágrafo 2º** O objeto do FUNDO e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Parágrafo 3º** Os bens e direitos 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 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

**Parágrafo 4º** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente.

**Parágrafo 5º** O FUNDO, poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

**Artigo 28 -** Sem prejuízo das demais avaliações e diligências conduzidas pelo Administrador

previamente à aquisição dos Ativos Alvo Imóveis deverão: (i) ter sido objeto de verificação pelo Administrador no que se refere ao uso do solo de imóveis e à gestão socioambiental da produção, a fim de que seja atestada pelo Administrador ou por consultoria especializada especificamente contratada para tanto, entre outros aspectos relevantes, a inexistência: (a) de violação à Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, conforme em vigor (“Código Florestal”) ou lei que venha a substituí-la; e (b) risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais que não estejam sendo contestados de boa-fé por meio de procedimentos adequados; (ii) ter sido submetidos a análise completa em campo, com evidências; (iii) ter obtido junto a consultoria especializada especificamente contratada para tanto o diagnóstico socioambiental com a indicação das melhorias a serem implementadas nas dimensões social e ambiental (“Verificação Socioambiental”).

**Parágrafo 1º** - Para fins do disposto Artigo 28 acima, os Ativos Alvo Imóveis não poderão estar situados em áreas nas quais houve desmatamento ilegal ou onde há passivos ambientais de qualquer natureza, conforme aferido na Verificação Socioambiental, excetuados os casos nos quais exista Termo de Ajuste de Conduta (TAC), adesão formal ao Programa de Recuperação Ambiental (PRA), ou compromisso similar, celebrado(s) junto às autoridades competentes, desde que cumpridos ou em cumprimento regular e tempestivo, ou Autorização Provisória de Funcionamento (APF), emitida pelas autoridades competentes e com data de validade em vigência

**Parágrafo 2º** - Em razão da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis, o FUNDO buscará celebrar contratos de arrendamento e parceria rural, os quais deverão incluir declaração dos arrendatários e parceiros, conforme o caso, acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis, bem como o compromisso, por parte dos respectivos arrendatários e parceiros, apenas realizar qualquer tipo de supressão florestal adicional, se permitido por lei, sob pena de rescisão dos respectivos contratos. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás relacionados às atividades a serem desenvolvidas nos Ativos Alvo Imóveis.

**Parágrafo 3º** - Os contratos a serem celebrados entre o FUNDO e os respectivos arrendatários e/ou parceiros deverão, obrigatoriamente, conter as seguintes hipóteses de rescisão: (i) caso haja condenação judicial definitiva em decorrência de qualquer tipo de embargo ambiental no respectivo Ativo Alvo Imóvel; (ii) caso haja condenação judicial definitiva por desmatamento ilegal no respectivo Ativo Alvo Imóvel; e (iii) caso haja condenação judicial definitiva em razão da utilização de trabalho escravo e/ou trabalho infantil no Ativo Alvo Imóvel.

**Parágrafo 4º** - Na gestão dos Ativos Alvo Imóveis, o FUNDO poderá certificar seus investimentos para a criação, gerenciamento e eventual negociação de créditos de carbono, observada a regulamentação aplicável

## **CAPÍTULO X – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 29** - Poderão constar do patrimônio do FUNDO:

- a) venda e arrendamento de imóveis rurais, em todo território nacional, notadamente reconhecidas pela produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de armazenagem e processamento de matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo FUNDO ou via participação em sociedades de propósito específico (“Imóveis Alvo”);
- b) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”), emitidos por Securitizadoras Qualificadas, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável;
- c) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio (“CRI”);
- d) Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”);
- e) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio (“LCI”);
- f) Cotas de outros Fiagro-Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste FUNDO;
- g) 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
- h) Demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

**Parágrafo 1º** - As aquisições dos Ativos-Alvo, imóveis, deverão obedecer à política de investimento do FUNDO e as demais condições estabelecidas neste regulamento.

**Parágrafo 2º** - Os Ativos-Alvo estarão localizados em qualquer região o Brasil.

**Parágrafo 3º** - É vedado ao Gestor ou ao Administrador 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, conforme letra (m) do Artigo 12 deste Regulamento.

**Artigo 30:** O FUNDO deverá manter, no mínimo, 90% (noventa por cento) do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo Imóveis.

**Parágrafo Único:** O FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em

cotas de FUNDOS de investimento, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

## **CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO**

**Artigo 31 -** Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para o Cotista.

**Parágrafo 1º -** Os recursos que constam na carteira do FUNDO e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de risco que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

### **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 39/21, 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 adotados para o presente FUNDO poderão vir a ser alterados 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.

### **Risco relativo à perda de propriedade por vícios na cadeia dominial**

A análise das respectivas cadeias dominiais dos Ativos Alvo Imóveis, durante o processo de auditoria (due diligence), poderá constatar a existência de estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, ou, ainda, pessoas jurídicas brasileiras que sejam controladas (diretamente ou indiretamente) por capital estrangeiro, dentre os antigos proprietários dos Ativos Alvo Imóveis, de modo que a aquisição destes por tais proprietários anteriores, bem como a sua transferência aos adquirentes posteriores – incluindo o FUNDO, poderá estar sujeita aos efeitos

previstos na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, conforme alterada (“Lei nº 5.709/71”). Referida norma legal disciplina as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros, sejam pessoas físicas ou jurídicas, bem como por pessoas jurídicas brasileiras cujo controle, direto ou indireto, seja exercido por estrangeiros, impondo o cumprimento de condições específicas, conforme detalhadas na lei, para que sejam consideradas válidas as referidas aquisições. Nesse sentido, conforme previsão constante no seu artigo 15, a aquisição de imóvel rural que viole as prescrições da Lei nº 5.709/71 é nula de pleno direito, sendo certo que a declaração de tal nulidade em juízo acarreta a imediata restauração da propriedade do imóvel rural ao alienante que pretendeu transmiti-lo ao estrangeiro, com a consequente restituição do valor pago no âmbito da aquisição. Ressalta-se, ainda, que a decretação da nulidade da transmissão do imóvel em um ponto da cadeia dominial invalida, também, todos os atos de transferência de propriedade subsequentes. Assim, considerando, ainda, a impossibilidade de se afirmar, com exatidão, que a aquisição dos Ativos Alvo Imóveis pelos estrangeiros eventualmente identificados nas suas respectivas cadeias dominiais observou plenamente os requisitos constantes na Lei nº 5.709/71, é existente, ainda, o risco de questionamento judicial da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis pelo FUNDO, o que poderá se desdobrar na efetiva perda da propriedade dos referidos bens imóveis pelo FUNDO, afetando negativamente os resultados auferidos pelo FUNDO e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

### **Risco relativo ao procedimento na aquisição de imóveis pelo FUNDO**

Os investimentos no mercado imobiliário poder ser ilíquidos e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo FUNDO, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o FUNDO possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Inclusive, dependendo da situação dos imóveis, a respectiva auditoria (due diligence) realizada pelo FUNDO ou por terceiros contratados, além de possuir escopo restrito, tendo o intuito de identificar aspectos jurídicos essenciais relativos à regularidade e à propriedade dos imóveis, pode ser feita por meio de amostragem, de modo que o FUNDO pode não ter ciência de todas as contingências envolvendo os imóveis em questão.

Por esta razão, podem haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderá: (a) acarretar ônus ao FUNDO, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo FUNDO; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo FUNDO, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do FUNDO sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo FUNDO e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Ressalte-se que nos termos do §3º e §4º do artigo 92 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), os arrendatários e parceiros rurais, respectivamente, de um determinado imóvel, possuem direito de

preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um imóvel, devendo o FUNDO dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. A aquisição de um determinado imóvel pelo FUNDO pode implicar a necessidade de notificação de determinado arrendatário ou parceiro rural e consequente exercício do seu direito de preferência, impactando a capacidade de o FUNDO adquirir total ou parcialmente um determinado imóvel.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo FUNDO, reduzindo os resultados do FUNDO e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o FUNDO seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

### **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização**

O FUNDO desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do FUNDO e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do FUNDO. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do FUNDO.

### **Risco da Pandemia do Covid-19**

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde – OMS decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. As consequências geradas pela pandemia impactaram fortemente as economias brasileira e mundial em 2020 e continuam a produzir efeitos ao longo de 2021. As necessidades de quarentena e afastamento social ao longo do ano modificaram a dinâmica das atividades econômicas, causando inúmeras adaptações em todos os segmentos produtivos.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, aumento na vacância de imóveis, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante nos negócios do FUNDO.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos pelo FUNDO, influenciando na capacidade de o FUNDO investir em Ativos Alvo, o que pode afetar negativamente sua estratégia e, conseqüentemente, a rentabilidade do FUNDO.

### **Risco relacionado a surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças transmissíveis em todo o mundo**

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, dengue, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou SRME, a síndrome respiratória aguda grave ou SRAG e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do FUNDO. Qualquer surto 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, nos resultados do FUNDO e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do FUNDO e suspensão das atividades de eventuais funcionários de arrendatários ou parceiros, ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão. 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 e no mercado imobiliário. 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 de cotas de emissão do FUNDO e seus rendimentos.

### **Risco de Crédito**

Os Cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo FUNDO dos valores que lhe forem pagos pelos arrendatários e parceiros rurais ou adquirentes dos Ativos Alvo, a título de arrendamento, parceria rural ou compra e venda de tais Ativos Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o FUNDO estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, o FUNDO estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do FUNDO poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco de potencial conflito de interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e a Administradora, entre o FUNDO e o Gestor, entre o FUNDO e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do FUNDO e entre o FUNDO e o(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 dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. 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. Não há garantia de que o desempenho futuro do FUNDO seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Regulamento e podem resultar em prejuízos para o FUNDO e os Cotistas.

### **Riscos de Liquidez**

Os FUNDOS de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FUNDOS de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas antes do seu final e, no caso do FUNDO, no momento de sua liquidação, uma vez que o FUNDO tem prazo indeterminado. Dessa forma, os Cotistas somente poderão negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação e poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas e desfazer suas posições no mercado secundário. 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. Além disso, os ativos componentes da carteira do FUNDO poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do FUNDO esteja consciente de que o investimento no FUNDO possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação no valor da Cota, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do FUNDO, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do FUNDO, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO.

### **Risco de os valores dos imóveis rurais da carteira do FUNDO não estarem apreçados a valor de mercado**

Os imóveis rurais são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, a Administradora e o Gestor podem ajustar a avaliação dos imóveis rurais componentes da carteira do FUNDO sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis rurais constantes no relatório da Administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do FUNDO, não necessariamente o valor dos imóveis rurais integrantes da carteira do FUNDO estarão condizentes com o seu valor de mercado. Dessa forma, em caso de alienação de tais imóveis rurais, o

FUNDO poderá receber um valor inferior àquele descrito no relatório da Administradora e em suas demonstrações financeiras, o que pode impactar negativamente os resultados do FUNDO e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco de o FUNDO ser genérico**

O FUNDO não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Alvo para a realização do investimento dos recursos do FUNDO. Dessa forma, o Gestor poderá não encontrar Ativos Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, o que pode impactar negativamente os resultados do FUNDO e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **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 de 29 de março de 2021, que ainda depende 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. Por fim, há a possibilidade de o FUNDO não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; e (iii) 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.

### **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação**

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, especialmente em um cenário atual de discussões no Congresso Nacional de alterações para FII com base no Projeto de Lei nº 2.337 de 25 de junho de 2021.

### **Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário** A Administradora

necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio a Administradora para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para a Administradora quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no FUNDO. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades a Administradora e ao Gestor sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pela Administradora e/ou pelo Gestor, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

### **Risco de concentração da carteira do FUNDO**

O FUNDO destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que: (i) a parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver alocada em Ativos Alvo Imóveis poderá, temporariamente, ser aplicada em Aplicações Financeiras; (ii) poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o FUNDO possa adquirir outros Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo pelo FUNDO, inicialmente o FUNDO irá adquirir um número limitado de Ativos Alvo Imóveis e de Ativos Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do FUNDO, estando o FUNDO exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação, arrendamento ou parceria dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que a totalidade dos Ativos Alvo Imóveis, que deverão corresponder a, no mínimo, 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, observados os períodos de carência previstos no Regulamento, a ser adquirida pelo FUNDO estará sempre locada, arrendada ou objeto de parceria rural. Dessa forma, qualquer adversidade na rentabilidade dos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO, pode acarretar um impacto negativo nos resultados do FUNDO maior do que acarretaria no caso de não haver concentração da carteira e, por conseguinte, impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

### **Risco da morosidade da justiça brasileira**

O FUNDO poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo Imóveis e/ou aos Ativos Alvo, 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 o patrimônio do FUNDO, na rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

**Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário** O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento rural serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo FUNDO, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo FUNDO. Nessa hipótese, os resultados do FUNDO poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos ambientais**

Os Ativos Alvo Imóveis ou outros imóveis que poderão ser adquiridos pelo FUNDO estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do FUNDO e dos imóveis que compõem o portfólio do FUNDO; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao FUNDO; e (iv) conseqüências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais fazer com que o FUNDO incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente o uso dos imóveis rurais. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do FUNDO e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao FUNDO e a Administradora.

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações

necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao FUNDO, na qualidade de locador, arrendador ou parceiro rural dos imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo FUNDO, o que poderá resultar em modificações na destinação do imóvel rural, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do FUNDO e dos Cotistas.

### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do FUNDO, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode impactar negativamente os resultados do FUNDO e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. 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. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do FUNDO. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação ambiental cultural, dentre outros.

### **Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

### **Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora eventualmente 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora e/ou o Gestor poderão não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do FUNDO e, por conseguinte, na rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos de despesas extraordinárias**

O FUNDO, na qualidade de proprietário de Ativos Alvo Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como obras e reformas, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. Não obstante, o FUNDO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores de arrendamento e/ou parceria inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos arrendatários e ou parceiros dos imóveis, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para arrendamento e parceria após despejo ou saída amigável do arrendatário e/ou parceiro. O pagamento de tais despesas e custos ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do FUNDO.

### **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas**

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Gestor e a Administradora do FUNDO não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo Imóveis que integram o patrimônio do FUNDO, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do FUNDO. O valor dos imóveis rurais e a capacidade do FUNDO em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis rurais semelhantes aos Ativos Alvo Imóveis e à redução do interesse de potenciais arrendatários e parceiros rurais em imóveis rurais como os Ativos Alvo Imóveis. A eventual desvalorização dos Ativos Alvo Imóveis investidos pelo FUNDO, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Ativos Alvo Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de imóveis rurais (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos valores futuros de arrendamento e parceria rural) ou que eventualmente restrinjam a destinação dos imóveis rurais limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Ativos Alvo Imóveis; (iv) alterações desfavoráveis no trânsito de veículos (leves e pesados) que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Alvo Imóveis; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade de fornecimento de energia elétrica e telecomunicações, acesso rodoviário, ferroviário e/ou hidroviário, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos Ativos Alvo Imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão de eventuais obras e reformas dos Ativos Alvo Imóveis; (viii) aumento dos custos de eventuais obras e reformas; (ix) flutuação no valor dos Ativos Alvo Imóveis integrantes da carteira do FUNDO; (x) risco relacionados aos contratos de arrendamento e parceria dos Ativos Alvo Imóveis investidos pelo FUNDO e de não pagamento; (xi) risco de não contratação de seguro para os Ativos Alvo Imóveis; (xii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos

relacionados às garantias dos ativos e seu não aperfeiçoamento. A desvalorização dos imóveis por quaisquer dos fatores acima elencados pode impactar negativamente os resultados do FUNDO e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco de vacância**

Poderá não haver sucesso na prospecção de arrendatários e/ou parceiros rurais para os Ativos Alvo Imóveis nos quais o FUNDO venha a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do FUNDO, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de arrendamento, parceria rural e venda dos Ativos Alvo Imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Alvo Imóveis (os quais são atribuídos aos arrendatários e/ou parceiros dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do FUNDO e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos relativos à aquisição dos Ativos Alvo Imóveis**

Após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do FUNDO e a transferência de propriedade averbada nas respectivas matrículas, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o FUNDO, o que pode impactar negativamente os resultados do FUNDO e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos de crédito e riscos decorrentes do arrendamento/parceria rural dos imóveis do FUNDO**

Existe o risco de vacância, mesmo que o Gestor e/ou a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de arrendamento/parceria rural, incluindo por decisão unilateral do arrendatário/parceiro, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato arrendamento/parceria rural sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do FUNDO poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Há alguns riscos relacionados aos contratos de arrendamento/parceria rural que podem vir a ser suportados pelo FUNDO, especialmente em relação à receita, alteração dos valores praticados e vacância. No tocante à receita de u arrendamento/parceria rural, a inadimplência dos arrendatários/parceiros no pagamento de dos valores e encargos do arrendamento/parceria implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do FUNDO. Nesse caso, o FUNDO poderá não ter condições de honrar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do FUNDO. Com relação às alterações nos valores dos arrendamentos/parcerias praticados: há a possibilidade das receitas de arrendamentos/parcerias do FUNDO não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados.

Nos termos do inciso IV do artigo 95 do Estatuto da Terra, em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se

verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos. Deste modo, caso o FUNDO, por meio do Gestor, não tenha notificado o arrendatário até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato a respeito de eventuais propostas existentes, ficará assegurado ao arrendatário o direito de preferência, ainda que possam surgir novas propostas de arrendamento dos Ativos Alvo Imóveis em período posterior.

### **Risco de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos Ativos Alvo Imóveis**

O FUNDO estará exposto aos riscos de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos contratos de arrendamento ou parceria rural dos Ativos Alvo Imóveis que compõem a carteira do FUNDO. Encerrado cada contrato de arrendamento/parceria rural, a performance dos investimentos do FUNDO estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por arrendamento ou parceria rural dos Ativos Alvo Imóveis. A Administradora e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos arrendatários e parceiros rurais dos Ativos Alvo Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do FUNDO decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do FUNDO estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o FUNDO poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

### **Riscos relacionados à potencial venda de imóveis e demais ativos pelo FUNDO e risco de liquidez da carteira do FUNDO**

Eventual venda dos Ativos Alvo Imóveis pelo FUNDO a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o FUNDO, o que pode gerar prejuízo aos Cotistas. Ainda, determinados ativos do FUNDO podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez.

### **Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário**

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias em alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do FUNDO. A redução do poder aquisitivo pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos imóveis e dos valores recebidos pelo FUNDO em decorrência de arrendamentos ou parcerias rurais, afetando os imóveis dos FUNDOS, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do FUNDO. Adicionalmente, não será devida pelo FUNDO, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Especialista

Técnico, pelo Escriturador ou pelo custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de imóveis rurais, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de arrendamento/parceria rural e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo FUNDO e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

### **Propriedade das Cotas e não dos imóveis rurais**

Apesar de a Carteira do FUNDO ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo Imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis rurais. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do FUNDO, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

### **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do FUNDO e, por consequência, afetar a governança do FUNDO e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

### **Risco relativo às novas emissões e diluição**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo FUNDO, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para ou não exerça o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões do FUNDO ser reduzida.

### **Risco relativo à não substituição da Administradora**

Durante o prazo de duração do FUNDO, a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar 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 e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

### **Riscos relacionados a ações judiciais desfavoráveis sobre os Ativos Alvo Imóveis** No âmbito da

auditoria dos Ativos Alvo Imóveis a serem potencialmente adquiridos do FUNDO com os recursos da Primeira Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais relacionadas às áreas onde estão localizados referidos Ativos Alvo Imóveis, envolvendo, dentre outras questões, anulação de registro, usucapião, reintegração de posse e interdito proibitório. Caso essas ações sejam julgadas desfavoravelmente ao titular do respectivo imóvel, poderão afetar a transferência de sua propriedade ao FUNDO, o que poderá provocar a impossibilidade de utilizá-los como pretendido inicialmente e, portanto, gerar prejuízos ao FUNDO e aos seus Cotistas.

### **Risco de regularidade dos imóveis rurais**

A propriedade dos Ativos Alvo Imóveis somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis rurais junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o FUNDO e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de arrendatários, parceiros rurais, superficiários e/ou alienação dos imóveis rurais, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do FUNDO.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis rurais, os respectivos arrendatários/parceiros rurais poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis rurais, hipótese em que tais arrendatários/parceiros rurais poderão deixar de pagar os valores de arrendamento/parceria real, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de arrendamento/parceria. Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão. Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do FUNDO pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do FUNDO.

### **Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo FUNDO e de litígios com seguradoras no caso de sinistros**

Os arrendatários/parceiros rurais dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de arrendamento ou parceria rural. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis rurais de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando a, lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FUNDO poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional, o que pode impactar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, gerando prejuízos para os Cotistas.

O FUNDO poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do FUNDO e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o FUNDO impactando negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e gerando prejuízos para os Cotistas.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO e das Cotas.

### **Risco de alteração do zoneamento**

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de determinado Ativo Alvo Imóvel. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sociopolítico do respectivo município no qual o Ativo Alvo Imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os Ativos Alvo Imóvel poderá ser alterada durante o prazo de duração do FUNDO. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado Ativo Alvo Imóvel e/ou suas expansões.

Nessa hipótese, as atividades e os resultados do FUNDO poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo**

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.

### **Risco de alteração da reserva legal no bioma**

Os Ativos Alvo Imóveis a serem adquiridos pelo FUNDO poderão se situar em áreas de reserva ambiental, na qual há a obrigação de preservação da vegetação nativa, nos termos do Código Florestal brasileiro, e pode variar conforme o bioma do local em que o Ativo Alvo Imóvel está localizado. É possível que alterações legislativas façam com que o percentual mínimo reservado à reserva legal, por bioma, seja alterado. Caso ocorra a referida alteração e não haja a observância deste percentual, é possível que sejam aplicadas as penas previstas

na legislação, o que poderá impactar adversamente o FUNDO e, por consequência, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos fundiários**

É possível que os Ativos Alvo Imóveis a serem adquiridos pelo FUNDO se situem em áreas com alto risco fundiário, podendo a levar a disputas quanto à titularidade do imóvel em questão, o que poderá levar a discussões judiciais, quanto à posse, propriedade e ocorrência de sobreposição de áreas. Nesse sentido, referidas discussões podem causar impacto adverso sobre o FUNDO e seus resultados, uma vez que a exploração do Ativo Alvo Imóvel objeto poderá ser prejudicada.

### **Riscos relacionados à inadimplência**

O FUNDO atua em diversas atividades do mercado imobiliário, dentre as quais o arrendamento/parceria rural de imóveis. É possível que arrendatários/parceiros rurais não cumpram com suas obrigações financeiras previamente pactuadas e se tornem inadimplentes. Nestes casos, o FUNDO poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

### **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os rendimentos do FUNDO decorrentes da exploração de Ativos Alvo Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo Imóveis, como por exemplo vendavais e inundações. Portanto, os resultados do FUNDO estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao FUNDO e aos Cotistas.

### **Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Ativos-Alvo Imóveis**

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Ativos Alvo Imóveis que venha a compor o portfólio do FUNDO estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e gerar passivos para os Ativos Alvo Imóveis que venham a compor o portfólio do FUNDO e para o FUNDO, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o FUNDO, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

### **Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos**

As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Especialista Técnico, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Gestor, do Especialista Técnico e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC, para redução

ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo FUNDO, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do 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 decorrente da possibilidade da entrega de ativos do FUNDO em caso de liquidação**

No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o seu patrimônio será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do FUNDO. No caso de liquidação do FUNDO, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do FUNDO poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

### **Riscos de prazo**

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perda, parcial ou total, do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

### **Risco de descontinuidade**

Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo FUNDO, não sendo devida pelo FUNDO, pela Administradora, pelo Gestor e/ou pelo Especialista Técnico nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

### **Risco de desenquadramento passivo involuntário**

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do FUNDO, a CVM poderá determinar a Administradora, 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, 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 Alvo 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 de disponibilidade de caixa**

Caso o FUNDO não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora poderá aprovar unilateralmente ou convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas 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.

#### **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 único Cotista 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 de Assembleia Geral 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, nesse caso, o FUNDO poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

#### **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, 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 advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, 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 dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

#### **Risco operacional**

Os ativos objeto de investimento pelo FUNDO serão geridos pelo Gestor e, portanto, os resultados do FUNDO dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do FUNDO de explorar onerosamente, de maneira eficaz, áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração aceitáveis, o que pode reduzir a receita e afetar os resultados operacionais de Ativos Alvo e Ativos Alvo

Imóveis e, por consequência, o resultado do FUNDO.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do FUNDO:

- (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos arrendatários/parceiros rurais;
- (ii) pressão para queda do valor médio da área arrendada;
- (iii) tendência de solicitações de renegociações de valores de arrendamento/parceria rural previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- (iv) depreciação substancial de alguns dos imóveis rurais e demais ativos do FUNDO;
- (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- (vi) mudanças regulatórias afetando o setor de commodities; e
- (vii) alterações nas regras da legislação vigente.

### **Risco de imagem**

Considerando que o portfólio do FUNDO, sua política de investimentos e, conseqüentemente, a rentabilidade do FUNDO e a atratividade das Cotas dependem essencialmente da reconhecida expertise do Gestor, a ocorrência de fatos extraordinários que venham a afetar a imagem do Gestor podem prejudicar a potencialidade de negociação e o valor das Cotas do FUNDO.

### **Risco de não execução integral da estratégia de negócios do FUNDO**

Não é possível garantir que os objetivos e estratégias do FUNDO serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o FUNDO poderá não ser capaz de adquirir novos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda. Não é possível garantir que os projetos e estratégias de expansão do portfólio do FUNDO serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos. Caso o FUNDO enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, o FUNDO poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses Ativos Alvo, o que poderá afetar adversamente o resultado do FUNDO e a rentabilidade das Cotas.

**Risco de Inexistência de Operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição de Ativos Alvo** O preço de aquisição dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo FUNDO poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado Ativo Alvo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao Ativo Alvo. A determinação, pela Administradora, do ágio e/ou deságio em desacordo com as condições de mercado pode impactar negativamente os resultados do FUNDO e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco de governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora ou o Gestor; os sócios, diretores e funcionários da Administradora e do Gestor; (iii) empresas ligadas a Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, conforme o caso; (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; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Adicionalmente, algumas matérias relacionadas à manutenção do FUNDO e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, o que pode impactar adversamente as atividades e a rentabilidade do FUNDO.

### **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 afetados.

### **Risco de uso de derivativos**

O FUNDO pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo FUNDO pode (i) aumentar a volatilidade do FUNDO, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao FUNDO. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do FUNDO, do Administradora, do Gestor, do Especialista Técnico ou do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FUNDO Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o FUNDO e para os Cotistas.

### **Risco de execução de garantias atreladas aos Ativos-Alvo**

Considerando que o FUNDO poderá investir em Ativos Alvo, o investimento em Ativos Alvo, incluindo certificados de recebíveis imobiliários, inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira FUNDO, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do FUNDO poderá ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo FUNDO, na qualidade de investidor. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais Ativos Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas

e a rentabilidade do investimento no FUNDO.

### **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento**

O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o FUNDO poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis. A ausência de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis a fim de proporcionar a rentabilidade alvo das Cotas.

### **Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor**

O objetivo preponderante do FUNDO consiste em investir, direta ou indiretamente, em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis. A administração de tais ativos poderá ser realizada por empresas especializadas, inclusive ligadas ao Gestor, se aprovadas pelos Cotistas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao FUNDO para implementar as políticas de administração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que considere adequadas. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

### **Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro**

A possibilidade de retenção e reinvestimento do lucro auferido pelo regime de caixa, nos termos do Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, de 2 de maio de 2014, visando o reinvestimento acima dos 5% (cinco por cento) previstos no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 poderá acarretar risco fiscal ao FUNDO, na hipótese de a RFB entender pela impossibilidade de retenção de lucros, sem o recolhimento de tributos.

### **Riscos institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações 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 por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as 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 de propriedade do FUNDO 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 dos imóveis de propriedade do FUNDO. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### **Riscos de crédito dos Ativos-Alvo e das Aplicações Financeiras**

Os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras integrantes da carteira do FUNDO podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. O FUNDO poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos Alvo e de Aplicações Financeiras ou 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.

### **Risco de liquidez reduzida das Cotas**

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FUNDOS de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo FUNDO, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

### **Risco relacionado a acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas**

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de FUNDOS de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### **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 imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi constituído o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o qual 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 emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FUNDOS de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do FUNDO.

### **Risco de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas / Risco regulatório**

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. 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, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei nº 8.245/91: as receitas do FUNDO decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o FUNDO poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do FUNDO;
- (ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do FUNDO decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Alvo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada) de maneira favorável aos ocupantes o FUNDO poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do FUNDO;
- e
- (iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos FUNDOS de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do FUNDO, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do FUNDO.

**Risco de exposição associados ao arrendamento/parceria rural e venda de imóveis** A atuação do FUNDO em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por arrendamento/parceria rural dos imóveis e o grau de interesse de arrendatários/parceiros rurais e potenciais compradores dos Ativos Alvo Imóveis do FUNDO, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do FUNDO sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo FUNDO e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos

arrendamentos/parcerias rurais uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do FUNDO de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Nestes casos, o FUNDO poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

### **Risco de revisão ou rescisão dos contratos de arrendamento ou parceria rural relativos às receitas mais relevantes do FUNDO**

O FUNDO poderá ter na sua carteira de investimentos Ativos Alvo Imóveis que sejam arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos arrendamentos/parcerias rurais seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de arrendamento/parceria rural poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo FUNDO e, conseqüentemente, ao FUNDO e aos seus Cotistas.

### **Risco de decisões administrativa, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis**

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência de construções, o FUNDO poderá ser parte em diversas ações, nas esferas cível, penal, tributária e/ou trabalhista. Não há garantia de que o FUNDO irá obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, arbitrais ou administrativos em que seja réu venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o FUNDO tenha reservas suficientes para arcar com tais decisões desfavoráveis. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### **Risco de 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 de seu 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 de seu 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 pela Administradora 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. A Administradora, o Gestor, o Especialista Técnico, 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, sendo certo que, nesse caso, o valor das Cotas poderá ser afetado adversamente.

### **Riscos de o FUNDO vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**

Durante a vigência do FUNDO, existe o risco de o FUNDO vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no FUNDO, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no FUNDO. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o FUNDO passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

### **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do FUNDO**

Os Ativos Alvo 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 critérios de concentração, caso o FUNDO venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em valores mobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Alvo e/ou imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo FUNDO, o que pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo FUNDO, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Especialista Técnico ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

### **Risco relacionado à concorrência na aquisição de Ativos Alvo e Ativos-Alvo Imóveis**

O sucesso do FUNDO depende da aquisição de Ativos-Alvo Imóveis. Uma vez que o FUNDO está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis de outros players do mercado, poderá enfrentar dificuldades na aquisição desses ativos, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência. Caso o FUNDO não consiga realizar os investimentos necessários em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o FUNDO poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada negativamente.

### **Risco de reclamação de terceiros**

Na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis rurais integrantes da carteira do FUNDO, a Administradora poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do FUNDO, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o FUNDO tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do FUNDO não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam

honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente. Caso o FUNDO seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do FUNDO ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o FUNDO seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

### **Risco da administração dos Ativos Alvo por terceiros**

O FUNDO poderá deter participação em Ativos Alvo, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, inclusive ligadas ao Gestor, se aprovadas pelos Cotistas, sendo que o FUNDO poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do FUNDO.

**Parágrafo 2º:** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontrar-se-ão descritos nos informes anual elaborado em conformidade com o Anexo M à Resolução 184 da CVM “Suplemento K”, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**Artigo 32 -** As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC

## **CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 33 -** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “a” do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º -** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO, nos termos do Artigo 70 da parte geral da Resolução 175 deliberar sobre:

- a) as demonstrações contábeis, nos termos do art. 71 da parte geral da Resolução 175;
- b) a substituição de prestador de serviço essencial;
- c) a emissão de novas cotas, na classe fechada, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no art. 41;

- d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação, a dissolução ou a liquidação do FUNDO ou da classe ou série de cotas;
- e) a alteração do regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da parte geral da Resolução 175;
- f) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do art. 122 da parte geral da Resolução 175;
- g) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- h) salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- j) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 184, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 184 e
- l) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o FUNDO conte com um Gestor na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão.

**Parágrafo 2º -** O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado, independentemente de 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 da Taxa de Administração.

**Parágrafo 3º -** Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 4º -** O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 184, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo 5º -** O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Artigo 34 -** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear 01 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do FUNDO, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

**Parágrafo 1º:** A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas;ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º -** Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

**Parágrafo 3º -** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Parágrafo 4º -** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no *caput* deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 21 da Resolução CVM 184:

- (a) ser Cotista do FUNDO;
- (b) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) não ser Administrador, Gestor ou consultor especializado de outros FUNDOS de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- (f) 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 penacriminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Artigo 35 -** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- i. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares; emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do artigo 32 deste Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- ii. denunciar ao Administrador e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- iii. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- iv. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- v. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do FUNDO devidas pelo Representante dos 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 Suplemento I da Resolução CVM 184, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- vi. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo 5º -** O representante dos cotistas, se indicado, não receberá remuneração para o exercício das funções.

**Artigo 36 -** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**Parágrafo 1º -** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da convocação aos Cotistas.

**Parágrafo 2º -** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

**Parágrafo 3º -** Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

**Parágrafo 4º -** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**Parágrafo 5º -** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 36, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo 6º -** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 7º -** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 36, inciso III, alíneas “a” e “b”, do Anexo III da Resolução CVM 184, sendo que as informações referidas no inciso IV do Artigo 36 do Anexo III da Instrução CVM 184 deverão ser divulgados até 08 (oito) dias após a convocação da Assembleia Geral.

**Parágrafo 8º -** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 4º do Artigo 34 deste Regulamento; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K – Informe Anual, Anexo M à resolução CVM 184.

**Artigo 37 -** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 31 acima.

**Artigo 38 -** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um)

Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do FUNDO, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º** - Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (*via e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

**Parágrafo 2º** - As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo.

**Parágrafo 3º** - As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (b), (c), (e), (f), (h), (k) e (l) do Parágrafo 1º do Artigo 33, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- i. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100(cem) Cotistas; ou
- ii. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 4º** - Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5º** - Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FUNDO indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 6º** - Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do FUNDO, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

**Parágrafo 7º** - O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração;
- e

- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

**Parágrafo 8º -** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 17, do Anexo III da Resolução CVM 184.

**Parágrafo 9º -** O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias Úteis da solicitação.

**Parágrafo 10 -** Nas hipóteses previstas no parágrafo 8º acima o administrador do FUNDO poderá exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo 11 -** A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

**Parágrafo 12 -** É vedado ao Administrador do FUNDO:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10 acima.

**Parágrafo 13 -** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do FUNDO, em nome de Cotistas serão arcados pelo FUNDO.

**Parágrafo 14 -** Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

- (a) o Administrador ou o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

- (c) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) 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; e
- (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

**Parágrafo 15 -** Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- (a) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Décimo Terceiro acima;
- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404.

**Parágrafo 16 -** A verificação do inciso “f” do Parágrafo Décimo Terceiro acima cabe exclusivamente ao Cotista.

**Parágrafo 17 -** O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

**Artigo 39 -** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) ou mediante plataforma eletrônica disponibilizada pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Único -** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Artigo 40 -** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

## **CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 41 -** Com vistas à constituição do FUNDO, o Administrador emitiu, na primeira distribuição, 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) de Cotas, em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento, perfazendo o montante de R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), que foram distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos, à época, da Instrução CVM nº 476.

**Parágrafo 1º -** As Cotas foram integralizadas pelos Cotistas em moeda corrente nacional, de acordo com os termos e condições previstos no respectivo compromisso de investimento e boletim de subscrição, e na legislação vigente. As integralizações das Cotas ocorreram conforme as chamadas de capital realizadas pelo Administrador, nos termos da regulamentação vigente e das disposições deste Regulamento, em até 10 (dez) dias úteis contados do envio da correspondência a cada Cotista.

**Parágrafo 2º -** O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas da primeira emissão foi de 06 (seis) meses, a contar da data do início da respectiva distribuição.

**Parágrafo 3º -** Foi admitida a distribuição parcial das Cotas da primeira distribuição, sendo que a manutenção da distribuição ficou condicionada à subscrição da quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas. As demais Cotas que não forem subscritas dentro do período de distribuição foram canceladas pelo Administrador.

**Parágrafo 4º -** As Cotas do FUNDO estão sendo integralizadas, nos termos dos respectivos boletins de subscrição.

**Artigo 42 -** O Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de cotas do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, desde que o total das novas emissões seja no montante máximo de R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) (“Capital Autorizado), podendo ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pelo Escriturador ou pela B3, conforme aplicável, necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, se aplicável. e depois de obtida a autorização da CVM., se aplicável.

**Artigo 43 -** As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do FUNDO, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo FUNDO garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Parágrafo 1º** - As Cotas estão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso, e (ii) para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

**Artigo 44** - As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do FUNDO.

**Artigo 45** - O valor de emissão das novas Cotas, após a data de início do FUNDO, será fixado pelo maior valor, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários, considerando-se a média ponderada dos últimos seis meses anteriores à data da fixação do valor;

**Parágrafo 1º** - Caso as novas emissões sejam aprovadas por meio da realização de Assembleia Geral de Cotistas, as informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador, bem como no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 2º** - Os Cotistas do FUNDO terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO.

**Parágrafo 3º** - O direito de preferência referido no Parágrafo Segundo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida nos documentos que aprovarem a nova emissão. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, por prazo não inferior a 10 (dez) Dias úteis.

**Parágrafo 4º** - Os documentos que aprovarem a nova emissão, discorrerão a respeito da possibilidade de os Cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

**Artigo 46** - Nos documentos da nova emissão constarão as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

**Parágrafo Único** - As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

**Artigo 47 -** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar, além do Termo de Adesão ao Regulamento do FUNDO e Declaração de Investidor Profissional, o respectivo pedido de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- (a) nome e qualificação do subscritor;
- (b) número de Cotas subscritas;
- (c) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- (d) condições para integralização das Cotas.

**Artigo 48 -** As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos pedidos de subscrição e compromissos de investimento, se aplicável.

**Artigo 49 -** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

**Artigo 50 -** A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do FUNDO, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada pedido de subscrição e compromisso de investimento, se aplicável.

**Parágrafo 1º -** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, e serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do FUNDO, nos termos de cada pedido de subscrição.

**Parágrafo 2º -** Nas emissões de cotas do FUNDO, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição e do respectivo Compromisso de Investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93: (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês, e (b) multa de 10% (dez por cento); bem como (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

**Parágrafo 3º -** Verificada a mora do cotista, o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento como títulos executivos, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial.

**Parágrafo 4º -** Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, a proceder a venda das cotas de que trata o item (b) do Artigo 46, caucionadas ao FUNDO, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 368 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

**Parágrafo 5º -** Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (a) cederão ao FUNDO, no Boletim de Subscrição e no respectivo Compromisso de Investimento, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no parágrafo 3º acima; e (b) empenharão em favor do FUNDO as cotas subscritas e integralizadas, ficando o Administrador autorizado a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas;

**Parágrafo 6º -** As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do FUNDO e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do FUNDO será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor. A integralização de Cotas do FUNDO em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Artigo 51 -** Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

**Artigo 52 -** Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do FUNDO.

**Artigo 53 -** Não há limite quanto à quantidade de Cotas do FUNDO que pode ser detida por um único Cotista.

**Artigo 54 -** As Cotas emitidas pelo FUNDO poderão ser admitidas para negociação em mercado secundário de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

**Artigo 55 -** O titular de Cotas do FUNDO:

- (a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- (b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou do Administrador.

**Artigo 56 -** Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimento imobiliário investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento), sob pena de sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Parágrafo Único -** O desenquadramento do FUNDO em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do FUNDO ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

**Artigo 57 -** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário FUNDO, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO e/ou aos seus Cotistas.

#### **CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 58 -** O FUNDO poderá ser liquidado ou dissolvido, exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 32 deste Regulamento.

**Parágrafo 1º -** Na hipótese de liquidação do FUNDO, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas. Sendo certo que, nesses casos, a entrega de ativos em pagamento aos Cotistas deve ser realizada fora do ambiente operacional da B3.

**Parágrafo 2º -** Na hipótese 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. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 59 -** O FUNDO entrará em liquidação em caso de alienação da totalidade dos Imóveis-Alvo ou dos direitos reais sobre os Imóveis-Alvo ou em caso de deliberação por meio da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento e dos artigos abaixo. São ainda eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas:

- (a) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do FUNDO;

- (b) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no Patrimônio Líquido do FUNDO, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO; e
- (c) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Período de Desinvestimento.

**Artigo 60 -** Na hipótese de liquidação do FUNDO, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

**Parágrafo 1º -** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

**Parágrafo 2º -** Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- (a) no prazo de 15 (quinze) dias, (i) o 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; e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- (b) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

**Artigo 61 -** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 59 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do FUNDO ainda em circulação, sendo que nestas hipóteses todas transferências dar-se-ão fora do ambiente da B3.

**Artigo 62 -** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do FUNDO ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do FUNDO aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá fora do ambiente da B3.

**Parágrafo 1º -** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, bens imóveis, direitos sobreimóveis e/ou ativos da carteira do FUNDO serão dados 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 autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

**Parágrafo 2º -** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de FUNDOS de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil.

**Parágrafo 3º -** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 4º -** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**Parágrafo 5º -** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3º do Artigo 37 deste Regulamento.

**Parágrafo 6º -** O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do FUNDO pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do FUNDO na forma do Artigo 334 do Código Civil.

**Parágrafo 7º -** No caso de extinção e liquidação do FUNDO, será devido ao Administrador uma “taxa de encerramento”, no valor equivalente ao somatório das 03 (três) últimas taxas de administração pagas pelo

FUNDO, atualizadas positivamente pelo IGP-M.

## CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

**Artigo 63 -**  
Administrador:

Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pelo

- a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nesta Resolução;
- c) despesas com correspondências de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos cotistas;
- d) honorários e despesas do auditor independente;
- e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- j) despesas com a realização de assembleia de cotistas;
- k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;
- l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- n) no caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à:
- o) distribuição primária de cotas;
- p) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- q) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- r) taxas de administração e de gestão, se for o caso, despesas de viagens de representantes da Administradora para defesa dos interesses do FUNDO, inclusive para a participação em Assembleias Gerais e/ou reuniões que não se realizem na cidade de São Paulo e

- despesas correntes de administração do FUNDO, inclusive serviços necessários ao seu funcionamento ou ao funcionamento, conservação ou manutenção do seu patrimônio;
- s) montantes devidos a FUNDOS investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da parte geral da Resolução CVM 175;
  - t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução 175;
  - u) contratação da agência de classificação de risco de crédito.
  - v) Taxa de ingresso e saída de FUNDOS de que o FUNDO seja cotista, se for o caso; e
  - w) Honorários e despesas relacionadas à atividades do Representante dos Cotistas.

**Parágrafo 1º** - Além das despesas acima indicadas, constituem, ainda, encargos do FUNDO as seguintes despesas:

- a) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- b) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo III da Resolução CVM 184;
- c) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- d) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- e) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- f) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 deste Anexo Normativo III.

**Parágrafo 2º** - Quaisquer despesas não previstas como encargos do FUNDO e que não façam jus aos interesses do FUNDO e/ou dos seus cotistas, correrão por conta do Administrador.

**Artigo 64** - Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do FUNDO, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do FUNDO para atender às exigibilidades do FUNDO, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- (a) pagamento dos encargos do FUNDO descritos no Artigo acima;
- (b) pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- (c) pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do FUNDO; e
- (d) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do FUNDO, aindaque exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Parágrafo Único** - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

## **CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 65** - O exercício social do FUNDO tem duração de 12 (doze) meses, com término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 66** - O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

**Artigo 67** - As demonstrações financeiras do FUNDO estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

## **CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 68** - Os rendimentos auferidos pelo FUNDO dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades. Os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** - O FUNDO deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço anual encerrado em 31 de dezembro de cada ano, até 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao encerramento do ano fiscal. Caso o FUNDO tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, em percentual a ser estipulado pela Administradora com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis, sendo certo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados do recebimento dos valores pelo FUNDO. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, eventual resultado auferido pelo FUNDO poderá ser distribuído aos Cotistas sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao mês de recebimento. Adicionalmente, os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

**Parágrafo Segundo** - Na hipótese de venda de qualquer dos Ativos Alvo Imóveis com ágio, de forma que o FUNDO venha a auferir resultado passível de distribuição, este resultado deveser distribuído aos Cotistas em até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento.

**Parágrafo Terceiro** - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo primeiro acima os titulares de Cotas do FUNDO, cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do 4º (quarto) dia útil do mês de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradoras Cotas.

**Artigo 69** - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento:

(i) de rendimentos dos Ativos Alvo Imóveis; (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais 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. Para arcar com as despesas dos Ativos Alvo Imóveis, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do FUNDO, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), sendo tais despesas exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (ii) correção e/ou melhoramento do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários;
- (iii) manutenção de estradas, pontes e cercas;
- (iv) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação;
- (v) outras que venham a ser de responsabilidade do FUNDO como proprietário dos Ativos Alvo Imóveis; e
- (vi) despesas rotineiras a serem depreendidas durante o prazo de duração do FUNDO, incluindo a Taxa de Administração futura.

**Parágrafo Primeiro** - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

**Parágrafo Segundo** - O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 10% (dez por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

**Parágrafo Terceiro** - O FUNDO manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

**Artigo 70 -** No ato de seu ingresso no FUNDO, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do FUNDO, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do instrumento de subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do FUNDO.

**Parágrafo Único -** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do FUNDO, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

**Artigo 71 -** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 184;
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, a que se referir o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 184;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, a que se referirem:
  - i) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  - ii) o relatório do Auditor Independente; e
  - iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (e) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária.
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

**Parágrafo 1º -** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2º -** O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o

Suplemento “K” atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

**Parágrafo 3º -** As informações ou documentos referidos no *caput* podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 72 -** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos as informações eventuais sobre o FUNDO:

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (c) fatos relevantes;
- (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do Artigo 40, § 3º, do Anexo III da Resolução CVM 184 e com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Artigo 36 do Anexo III da Resolução CVM 184.

**Parágrafo 1º -** Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes, além daqueles previstos no § 3º do artigo 64 da parte geral da Resolução:

- a) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da classe;
- b) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe;
- c) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe
- d) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da classe; e

- e) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da classe.

**Artigo 73 -** A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único -** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 74 -** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*).

**Parágrafo 1º -** Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *caput* deste Artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Parágrafo 2º -** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

## **CAPÍTULO XIX –DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 75 -** O FUNDO poderá ter 1 (um) representante dos Cotistas nomeado pela Assembleia Geral, com mandato de 1 (um) ano, permitida a renomeação, observadas as demais disposições aplicáveis no Artigo 20 do Anexo III da Resolução CVM nº 184.

**Artigo 76 -** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- i. fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- ii. emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do artigo 9º

- deste Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- iii. denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, 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 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 detidas pelo Representante dos 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 nº 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- vii. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

## **CAPÍTULO XX –DO CONFLITO DE INTERESSES**

**Artigo 77 -** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o Administrador, entre o FUNDO e o Gestor, entre o FUNDO e o custodiante (se houver), entre o FUNDO e o escriturador, entre o FUNDO e o consultor de investimentos e/ou entre o FUNDO e o Representante dos Cotistas, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º -** 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 de propriedade do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas 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, o Gestor, o custodiante, o escriturador, o consultor de investimentos, o Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas;
- iii. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador, do consultor de investimentos ou do Representante dos Cotistas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- iv. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor, ao custodiante, ao escriturador, ao consultor de investimentos ou ao Representante dos Cotistas para prestação dos serviços de formador de mercado, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e
- v. a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da

**Parágrafo 2º** - Consideram-se pessoas ligadas:

- i. a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- ii. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador, do consultor de investimentos ou do Representante dos Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno dessas partes, 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, conforme o caso.

**Parágrafo 3º** - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor, ao custodiante, ao escriturador, ao consultor de investimentos ou ao Representante dos Cotistas.

## **CAPÍTULO XXI –DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 78 -** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 79 -** Nas assembleias de Condomínios, companhias e/ou FUNDOS de investimento nas quais o FUNDO detenha participação, o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website: <https://www.brcapital.com.br>.

**Parágrafo 1º -** O Gestor deste FUNDO adota política de exercício de direito de voto em Assembleias Gerais, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em Assembleias Gerais de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

**Parágrafo 2º -** O Gestor exercerá o direito de voto em Assembleias Gerais, na qualidade de representante do FUNDO, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do FUNDO, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em Assembleias Gerais representando o FUNDO, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do FUNDO.

**Artigo 80 -** O FUNDO, seus Cotistas, o Administrador, o Custodiante, o Escriturador e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 (“CAM-B3”) de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as “Regras”) em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

**Parágrafo 1º -** O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

**Parágrafo 2º -** A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

**Parágrafo 3º -** A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

**Parágrafo 4º -** O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

**Parágrafo 5º -** Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um título executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

**Parágrafo 6º -** Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela legislação aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307 de 23 de setembro de 1996, as partes neste ato

elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste Artigo 71 ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

**Parágrafo 7º -** Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do Parágrafo 6º acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

**Parágrafo 8º -** A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se (a) os compromissos arbitrais forem compatíveis; e (b) não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

**Parágrafo 9º -** O Administrador não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação do Administrador é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.

**Parágrafo 10 -** As decisões da Assembleia Geral não estarão sujeitas à avaliação da CAM-B3.

**Artigo 81 -** O FUNDO terá um Comitê de Investimentos que será composto por 3 (três) membros, sendo 2(dois) deles eleitos pelos Cotistas do FUNDO reunidos em Assembleia Geral, e 1(um) indicado pelo GESTOR.

**Parágrafo 1º -** O mandato dos membros do Comitê de Investimentos é de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

**Parágrafo 2º -** Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer tipo de remuneração do FUNDO pelo desempenho de seus serviços.

**Artigo 82 -** O Comitê de Investimentos tem como atribuições:

- (a) Opinar sobre os (i) investimentos e desinvestimentos do FUNDO em Ativos Imobiliários; (ii) prazos, forma e condições de todo e qualquer investimento em Ativos

imobiliários, e (iii) sobre alterações na composição da carteira do FUNDO, observada a política de investimento do FUNDO;

- (b) Opinar sobre as questões relevantes de interesse do FUNDO, inclusive aumento de participação nos Ativos Imobiliários investidos, e a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do FUNDO;
- (c) Opinar sobre todo e qualquer contrato, compromisso, termo ou ajuste de natureza diversa a ser firmado pelo FUNDO;
- (d) Opinar sobre a forma de alienação dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do FUNDO, observado este Regulamento;
- (e) Acompanhar as atividades do Administrador, Gestor e do Consultor Especializado no cumprimento de suas obrigações referentes ao FUNDO;
- (f) Solicitar informações do Administrador, Gestor e do Consultor Especializado sobre quaisquer transações do FUNDO;
- (g) Opinar sobre os votos a serem tomados nas assembleias gerais dos Ativos de Renda Fixa e Ativos Imobiliários, quando aplicável;
- (h) Tomar conhecimento sobre os termos e condições do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e sobre a evolução da comercialização/locação de cada um dos Ativos Imobiliários;
- (i) Opinar sobre as reavaliações dos Ativos Imobiliários;
- (j) Indicar os representantes do FUNDO que comporão o conselho de administração, a diretoria e outros órgãos de sociedades investidas pelo FUNDO, caso aplicável; e
- (k) Opinar sobre quaisquer outros assuntos relacionados aos Ativos Imobiliários e Outros Ativos do FUNDO, inclusive seu acompanhamento.

**Artigo 83 -** O Comitê de Investimentos reunir-se-á pelo menos uma vez a cada 3 (três) meses, bem como sempre que os interesses do FUNDO assim o exigirem.

**Parágrafo 1º -** As reuniões do Comitê de Investimentos serão convocadas, por escrito, pelo Administrador ou por qualquer um de seus membros, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, podendo ser dispensada a convocação quando estiverem presentes todos os membros.

**Parágrafo 2º -** As reuniões do Comitê de Investimentos instalar-se-ão com a presença da maioria de seus membros e poderão ser presenciais, ou realizadas por meio de teleconferência ou de consulta formal, observado o procedimento previsto no Regulamento.

**Parágrafo 3º -** As deliberações do Comitê de Investimentos serão adotadas por maioria de votos de seus

membros presentes, cabendo a cada membro um voto.

**Parágrafo 4º -** Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas as respectivas atas, ainda que em forma de sumário, as quais deverão ser assinadas por todos os membros do Comitê de Investimentos presentes e entregues ao Administrador, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a sua realização.

**Artigo 84 -** Os membros do Comitê de Investimentos deverão informar ao Administrador, e esta deverá informar aos Cotistas, qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o FUNDO.

**Artigo 85 -** As orientações do Comitê de Investimentos não eximem o Administrador e o Gestor, nem as pessoas por ele contratadas para prestar serviços ao FUNDO, das suas responsabilidades perante a CVM, os Cotistas e terceiros, conforme disposto no Regulamento e na regulação em vigor.