

PROSPECTO DEFINITIVO OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, CNPJ nº 51.710.043/0001-00, Rua Surubim, nº 577, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04571-050, São Paulo, SP (“Fundo”), ADMINISTRADORA: BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., CNPJ nº 44.077.014/0001-89, Rua Surubim, nº 577, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04571-050, São Paulo, SP, GESTORA: OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., CNPJ nº 40.147.132/0001-65, Rua Joaquim Floriano, nº 1.120, conjunto 42, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04534-004.



CÓDIGO ISIN DAS NOVAS COTAS DO FUNDO Nº BRLAFICTF007 - CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa Segmento ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SER/RFI/2024/019, EM 30 de setembro de 2024. São ofertadas, no âmbito da segunda emissão do Fundo (“Segunda Emissão”), cotas de classe única (“Classe Única”), registradas na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), no código de negociação BRLAFICTF007 e Código LAFI11 (“Cotas”).

Concedido por meio do rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 conforme alterada (“Resolução CVM 160”)

A presente oferta é intermediada pelo Administrador (quando referida na condição de instituição intermediária da Oferta, (“Coordenador Líder”), e por outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participarem do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores (conforme definido abaixo) (“Instituições Participantes”), sob o rito ordinário e regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), cuja versão vigente foi aprovada em 11 de dezembro de 2023 e arquivada na CVM na mesma data (“Oferta”).

A Oferta compreende a emissão de até 529.100 (quinhentas e vinte e nove mil e cem) Cotas, no valor unitário de integralização de R\$ 113,40 (cento e treze reais e quarenta centavos) por Cota (“Preço de Emissão”), totalizando o montante de, inicialmente, até R\$ 61.375.600,00 (sessenta e um milhões e trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos reais) (“Montante Total da Oferta”).

As Cotas objeto da Oferta serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão, acrescidas do Custo Unitário de Distribuição e Estruturação de R\$ 2,60 (dois reais e sessenta centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição e Estruturação”).

Preço de Emissão (R\$)	Custos por Cota (R\$)	Valor Líquido por Cota (R\$)
116,00	2,60	113,40

As Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou balcão organizado, a critério do Administrador, mediante depósito das Cotas para distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), e negociação em mercado secundário no Fundos21 – Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita ao encerramento da Oferta por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento, bem como à observância ao disposto no regulamento do Fundo e neste Prospecto.

Os investidores devem ler atentamente a seção “Fatores de Risco”, na página 10 e seguintes deste prospecto.

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

A responsabilidade do cotista é limitada a quantidade de cotas por ele subscritas. Os investidores devem ler a seção de fatores de risco.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto

A data deste Prospecto é de 30 de setembro de 2024.

COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADORA

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

BARRETO | LAMUSSI | NUNES
ADVOGADOS

SUMÁRIO

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1.	Breve Descrição da Oferta.....	1
2.2.	Classe de Cotas	1
2.3.	Público-Alvo da Oferta	1
2.4.	Negociação das Cotas	2
2.5.	Valor Nominal e Custo de Distribuição	2
2.6.	Montante Total da Oferta	2
2.6.1	Lote Adicional.....	3
2.7.	Quantidade de Cotas por Classe	3
2.8.	Vedação à Colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas em caso de Excesso de Demanda	3
2.9.	Subscrição e Integralização das Cotas	3
2.10.	Subscrição Condicionada	4
2.11.	Breve Resumo das Principais Características do Fundo	4
2.11.1.	Prazo de Duração.....	4
2.11.2.	Público-Alvo do Fundo.....	4
2.11.3.	Objetivo do Fundo.....	4
2.11.4.	Política de Investimento.....	5
2.11.5.	Distribuições aos Cotistas	5
2.11.6.	Taxas do Fundo	5
2.11.7.	Assembleia Geral de Cotistas	6
2.11.8.	Novas Emissões e Cotas	6
2.11.9.	Liquidação do Fundo.....	7
2.11.10.	Solução de Controvérsias – Arbitragem	7
3.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	8
4.	FATORES DE RISCO	10
5.	CRONOGRAMA	29
5.1.	Cronograma Indicativo da Oferta.....	29
5.2.	Subscrição e Integralização das Cotas	31
5.3.	Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento ou Desistência da Oferta	31
6.	INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS.....	32
6.1.	Histórico de Negociação das Cotas	32
6.2.	Direito de Preferência	32
6.3.	Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de Cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade	

inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	33
6.4. Preço das Cotas e Justificativa	34
6.5. Situação Patrimonial, Econômica e Financeira do Fundo	34
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE COTISTAS.....	35
7.1. Eventuais restrições à transferência das cotas.....	35
7.2. Inadequação do Investimento	35
7.3. Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos Artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.	36
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	38
8.1. Condições a que a Oferta está submetida	38
8.2. Eventual Destinação da Oferta a Investidores Específicos.....	38
8.3. Autorizações.....	38
8.4. Regime de distribuição da Oferta.....	39
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço (bookbuilding).....	39
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	39
8.7. Formador de mercado	39
8.8. Contrato de Estabilização	39
O Fundo não possui contrato de estabilização de preço das novas cotas.....	39
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento.....	39
9. VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA	41
9.1. O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos- Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Administrador no Anexo IV deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).....	41
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	42
10.1. Conflito de Interesses entre o Administrador, o Gestor, o Coordenador-Líder e o Fundo.....	42
10.2. Relacionamentos do Administrador	42
10.2.1. Relacionamento do Administrador com o Gestor:	42
10.2.2. Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder e Custodiante	42
10.2.3. Relacionamento do Administrador com o Escriturador	42
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	43
11.1. Condições do contrato de distribuição.....	43
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:	45
12. DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	47
12.1. Destinatários dos Recursos não registrados perante a CVM.....	47
13. DOCUMENTOS DO FUNDO E DA OFERTA	48
13.1. Regulamento do Fundo	48
13.2. Demonstrações financeiras das Cotas	48

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve Descrição da Oferta

A presente oferta consiste na distribuição pública de cotas da 2ª (segunda) Emissão do LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 51.710.043/0001-00 (“Fundo”, “Cotas” e “2ª Emissão”, respectivamente), nos termos deste Prospecto e estará sujeita a registro na CVM conforme procedimentos previstos na Resolução 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, bem como aos termos do Regulamento do Fundo, intermediada pelo Coordenador Líder, o qual será responsável pela distribuição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo durante o Período de Distribuição.

A presente Oferta é intermediada pela **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, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 1994, de 26 de maio de 1992 (“**Coordenador Líder**”), o qual será responsável pela colocação das Cotas da 2ª Emissão do Fundo durante o Período de Distribuição, na qualidade de Coordenador Líder, conforme indicado no Cronograma da Oferta, na página 31 deste Prospecto.

O Fundo é administrado pela **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, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 1994, de 26 de maio de 1992 (“**Administrador**”) e gerido por **OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, , nº 1.120 – conj. 42, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.132/0001-65 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.626 de 9 de abril de 2021 (“**Gestor**”). Suas Cotas são escrituradas pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A** (“**Escriturador**”).

Como resultado da Oferta, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, conforme previsto no item 11.2. “Demonstrativo dos custos da distribuição” na página 53 deste Prospecto, os recursos líquidos arrecadados com a integralização das Cotas no âmbito das Chamadas de Capital serão utilizados em cumprimento à Política de Investimentos do Fundo, respeitadas as disposições contidas em seu Regulamento.

Para maiores informações sobre a política de investimento do Fundo Investido, recomenda-se a leitura do item 3.1 “Destinação dos Recursos”, nas páginas 10 e seguintes deste Prospecto.

2.2. Classe de Cotas

O Fundo possui apenas 01 (uma) classe de cotas correspondentes a frações ideais de seu patrimônio, escriturais e nominativas, 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 políticos, patrimoniais e econômicos idênticos.

Desde que o respectivo Cotista se encontre adimplente com suas obrigações perante o Fundo, e observadas as disposições da regulamentação aplicável, cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (“**Assembleia Geral**”), observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

De acordo com o disposto no artigo 52 do Regulamento, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, sendo permitidas a amortização e a distribuição de rendimentos nos termos do previsto no Regulamento.

As características das Cotas estão descritas no Capítulo XIII do Regulamento.

2.3. Público-Alvo da Oferta

A Oferta terá como público-alvo 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

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 imobiliário. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento nas cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste prospecto e, em particular, os fatores de risco, descritos no Capítulo XII do seu Regulamento.

2.4. Negociação das Cotas

As Cotas do Fundo poderão ser admitidas para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, e **(ii)** a critério do Administrador, negociação em mercado secundário no Fundos21 - Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), sendo as negociações no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, sendo também permitidas negociações privadas das Cotas entre investidores.

Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.

O Cotista que desejar ceder e transferir suas Cotas, no todo ou em parte, seja a que título for, poderá oferecê-las sem que estas estejam sujeitas a procedimentos de preferência de aquisição pelos demais Cotistas, observado que em operações realizadas de forma privada qualquer transferência de Cotas está sujeita à prévia e expressa anuência do Administrador e do Gestor, que deverão submeter o adquirente das Cotas aos procedimentos de *Know-Your-Client* aplicáveis às entidades de seus respectivos grupos econômicos. A não aprovação pelo Administrador e/ou pelo Gestor em referidoprocesso importará na impossibilidade da transferência ou cessão das Cotas para o adquirente pretendido.

As Cotas poderão, a critério do Administrador e/ou Gestor, ser listadas para negociação no mercado secundário de bolsa de valores, administrador e operacionalizado pela B3, independente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que, se trate de alteração do ambiente de negociação das Cotas do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3.

A partir da migração do Fundo para o ambiente de bolsa as Cotas serão registradas para negociação e liquidação no mercado secundário de bolsa de valores, administrador e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente via B3. A transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e nas leis e normas aplicáveis.

Os intermediários das negociações em mercados regulamentados são responsáveis pela verificação do cumprimento das restrições descritas acima, nos termos do artigo 90 da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Nominal e Custo de Distribuição

As Cotas da Oferta serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo valor nominal unitário de R\$ 113,40 (cento e treze reais e quarenta centavos) (“**Preço de Emissão**”), acrescidas do Custo Unitário de Distribuição e Estruturação de R\$ 2,60 (dois reais e sessenta centavos) por Cota (“**Custo Unitário de Distribuição e Estruturação**”).

2.6. Montante Total da Oferta

O montante inicial da Oferta é de até 529.100 (quinhentas e vinte e nove mil e cem) Cotas, representando o valor inicial de até R\$ 61.375.600,00 (sessenta e um milhões e trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos reais). (“**Montante Total da Oferta**”).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas da 2ª Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 11.600.000,00 (onze milhões e seiscentos mil reais), com base no Preço de Emissão, para a manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo da Oferta”). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados. A Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento pelo Coordenador Líder, mediante solicitação do Administrador e/ou Gestor, uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações, vide item 7.3.

“Eslarecimentos sobre procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito de eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, na página 39 e seguintes deste Prospecto.

Os Investidores devem ler atentamente o fator de risco “Risco de Distribuição Parcial e não colocação do Montante Mínimo da Oferta” na página 23 deste Prospecto Definitivo.

2.6.1 Lote Adicional

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta não será acrescido de Cotas Adicionais (“Lote Adicional”).

2.7. Quantidade de Cotas por Classe

As Cotas objeto da 1ª Emissão não foram subscritas na sua totalidade, sendo que das 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas, foram subscritas e integralizadas o total de 463.000 (quatrocentas e sessenta e três mil) Cotas. As cotas que não foram subscritas na 1ª Emissão foram canceladas pelo Administrador.

2.8. Vedação à Colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas em caso de Excesso de Demanda

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Montante Inicial da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento firmados por Pessoas Vinculadas, Compromissos de Investimento e/ou os Boletins de Subscrição de Cotas serão automaticamente cancelados nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Para os fins deste Prospecto, são consideradas “**Pessoas Vinculadas**”, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, os Investidores que sejam: **(i)** controladores, diretos e indiretos, ou administradores do Fundo, do Gestor, do Administrador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** administradores ou controladores do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “**ii**” a “**v**” acima; e/ou **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

A vedação mencionada no parágrafo anterior não se aplica ao Gestor, para fins de cumprimento ao disposto no artigo 10º, §1º, II, “c”, da Resolução CMN 4.963, pelo que o Gestor, ou gestoras ligadas ao seu respectivo grupo econômico, deverão manter uma parcela de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Capital Subscrito do Fundo durante o Prazo de Duração do Fundo, observado o disposto na referida resolução e suas posteriores alterações. Na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, caso a demanda remanescente seja inferior ao Montante Inicial da Oferta, a colocação das Cotas para Pessoas Vinculadas poderá ocorrer limitada ao necessário para perfazer o Montante Inicial da Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandadas.

A participação de pessoas vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das cotas no mercado secundário. Para maiores informações veja o item 8.12 “Procedimentos da Oferta” o fator de risco “Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” deste Prospecto Definitivo.

2.9. Subscrição e Integralização das Cotas

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor deverá **(i)** assinar o respectivo Boletim de Subscrição, **(ii)** assinar o Compromisso de Investimento, **(iii)** assinar o termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento, e **(iv)** se comprometer, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em Chamadas de

Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento, do Compromisso de Investimento e deste Prospecto.

As Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Emissão, mediante Chamadas de Capital realizadas pela Administradora em moeda corrente nacional, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 1 (uma) Cota no âmbito da Oferta, totalizando um investimento mínimo por Investidor de R\$ 113,40 (cento e treze reais e quarenta centavos).

2.10. Subscrição Condicionada

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Período de Distribuição da Oferta, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de montante igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta.

No caso do item **“(ii)”** acima, uma vez colocado o Montante Mínimo da Oferta ou montante indicado pelo Investidor, conforme o caso, o Investidor receberá a totalidade das Cotas objeto de seu Pedido de Subscrição.

Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, inclusive em caso distribuição parcial das Cotas, veja o item 3 “Destinação dos Recursos”, na página 10 deste Prospecto Definitivo.

2.11. Breve Resumo das Principais Características do Fundo

ESTA SUBSEÇÃO É APENAS UM RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO REGULAMENTO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. A LEITURA DESTA SEÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA DO REGULAMENTO.

2.11.1. Prazo de Duração

O Fundo terá prazo de duração por prazo indeterminado.

2.11.2. Público-Alvo do Fundo

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.

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 imobiliário. 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 item 4, na página 12 e seguintes deste prospecto e no Capítulo XI do Regulamento.

2.11.3. Objetivo do Fundo

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 (“LCP”); cotas de outros Fiiagro-Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste FUNDO; (v) 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 Fiiagro-Imobiliário; e (vii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou

regulamentação aplicável (“Ativos Alvo”), conforme listados no Artigo 26 de seu Regulamento, nos termos da legislação aplicável, observando-se as formalidades estabelecidas no seu Regulamento e em sua política de investimento.

2.11.4. Política de Investimento

(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.

2.11.5. Distribuições aos Cotistas

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.

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. Caso o FUNDO tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, em percentual a ser estipulado pela Administradora anualmente, no 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao recebimento dos valores devidos pelos arrendatários ou parceiros dos Ativos Alvo Imóveis, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. 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.

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 deve ser distribuído aos Cotistas em até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento.

2.11.6. Taxas do Fundo

Serão devidas pelo Fundo aos seus prestadores de serviço apenas Taxa de Administração.

Taxa de Administração

Pela sua administração, o FUNDO pagará ao Administrador, a título de Taxa de Administração (“Taxa de Administração”) os seguintes valores: i. o valor mensal equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, observado o valor mínimo mensal de R\$ 36.500,00 (trinta e seis mil e quinhento reais), valoe 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; e ii. 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO no último dia útil do mês anterior à sua competência. Pelos serviços de gestão, a título de taxa de gestão, parte do valor da Taxa de Administração será destinado ao Gestor, a ser definida entre o Administrador e o Gestor

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

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.

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.

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.

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

2.11.7. Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas, deliberar sobre as matérias elencadas no Artigo 33 do Regulamento, as quais foram estabelecidas em conformidade com o Artigo 70 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

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.

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 indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Independentemente das formalidades previstas no Artigo 36 do Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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.

As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvada as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (b), (c), (e), (f), (h), (k) e (l) do Parágrafo 1º do Artigo 33 do Regulamento, 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.

2.11.8. Novas Emissões e Cotas

O Administrador poderá, após recomendação do Gestor, emitir novas cotas sem necessidade de prévia deliberação mediante a Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitado ao Capital Autorizado.

Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, eventuais novas emissões de Cotas além do Capital Autorizado somente poderão ocorrer mediante deliberação em aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sem limitação de valor, a qual deverá, conforme orientação do Administrador, fixar o preço de emissão das novas Cotas, o qual não poderá ser inferior (i) ao valor nominal das Cotas da Primeira e Segunda Emissões e (ii) ao valor contábil da Cota na respectiva data de deliberação da nova emissão. Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, eventuais novas emissões de Cotas poderão ocorrer por meio de ato do Administrador, limitado ao montante do Capital Autorizado.

Os Cotistas do Fundo o terão direito de preferência em relação às novas emissões de Cotas realizadas nos termos do seu Regulamento do Fundo.

2.11.9. Liquidação do Fundo

O Fundo poderá ser liquidado ou dissolvido, exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do artigo 33 de seu Regulamento.

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)** de credenciamento, 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.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas devidas 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.

2.11.10. Solução de Controvérsias – Arbitragem

Os desentendimentos, dúvidas ou conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto no Regulamento e nos demais documentos do Fundo e/ou da Oferta e que não possam ser solucionados amigavelmente, serão solucionados por meio de arbitragem, nos termos do Artigo 80 do Regulamento, sendo certo que exclusivamente para a obtenção das medidas cautelares ou de urgência, antecedentes à instituição de arbitragem, bem como a execução da sentença arbitral, se necessário, fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Observada a política de investimentos do Fundo previstos no Capítulo IX do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas, serão aplicados, sob a administração da administradora, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração compatível com os riscos do investimento realizado 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.

Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e da Gestora, ver fator de risco “Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora” na página 31 deste Prospecto Definitivo.

O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

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

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

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

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo IX do Regulamento. Considerando a distribuição de Novas Cotas, estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição preponderante de ativos imobiliários que estejam em perfeita sincronia com a os seus Ativos Alvos.

Para fins deste Prospecto: “Ativos” significa, em conjunto, os Ativos-Alvo e os Ativos Imobiliários, assim definidos: (a) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”), emitidos por Securitizadoras Qualificadas, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável; (b) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio (“CRI”); (c) Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”); (d) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio (“LCI”); (e) cotas de outros Fiagro- Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste FUNDO; (f) 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) dos seus patrimônios nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro-Imobiliário; (g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e (h) 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.

Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”); (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”); (c) cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Agroindustriais (“Fiagro”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) e/ou cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), desde que referidos FII, FIP e FIDC tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fiagro que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários; (d) outros títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos Fiagro, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e do item 3.1 do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses; e (3) “Ativos Imobiliários” significa (a) diretamente, em direitos reais sobre imóveis rurais; ou (b) ações ou quotas de sociedades, ou cotas de fundos de investimento que tenham como propósito específico a aquisição e/ou a exploração dos imóveis rurais; e (4) “Outros Ativos” significa (a) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (b) Letras Imobiliárias Garantidas lastreadas em créditos imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (c) Letras de Crédito do Agronegócio emitidas por instituições financeiras; (d) títulos de emissão do tesouro nacional; (e) operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (f) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos ativos mencionados nos itens “d” e “e” acima; e (g) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de distribuição parcial das Novas Cotas.

O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS GENÉRICO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E DE OUTROS ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo do Fundo, Política de Investimento, composição da sua Carteira e aos fatores de risco descritos a seguir.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

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, ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4o, da Resolução CVM 160.

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 conseqüente 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 conseqüente

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, consequentemente, 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 § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32,

todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. No entanto, poderão sujeitar o FUNDO e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao FUNDO e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o FUNDO e a rentabilidade de suas Cotas e, conseqüentemente, os resultados do FUNDO e a rentabilidade dos Cotistas. 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 integrarão o patrimônio do FUNDO, consequentemente, 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;; (x) flutuação no valor dos Ativos Alvo Imóveis integrantes da carteira do FUNDO; (xi) risco relacionados aos contratos de arrendamento e parceria dos Ativos Alvo Imóveis investidos pelo FUNDO e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os Ativos Alvo Imóveis; (xiii) 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 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 a 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 objetos 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, conseqüentemente 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 objetos 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: quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos arrendatários/parceiros rurais; pressão para queda do valor médio da área arrendada; tendência de solicitações de renegociações de valores de arrendamento/parceria rural previamente pactuados em caso de condições

adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; depreciação substancial de alguns dos imóveis rurais e demais ativos do FUNDO; percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza; mudanças regulatórias afetando o setor de commodities; e 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 propiciar 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 de 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.

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma Indicativo da Oferta

Ordem	Eventos	Data Prevista (1)(2)
1	Protocolo do Pedido de registro da Oferta na CVM	18/07/2024
2	Envio de exigências pela CVM	13/08/2024
3	Cumprimento de exigências e segundo protocolo dos documentos da Oferta na CVM	28/08/2024
4	Reiteração de Exigências pela CVM	11/09/2024
5	Cumprimento de reiteração de exigências feitas pela CVM	24/09/2024
6	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	30/09/2024
7	Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e disponibilização do Prospecto	04/10/2024
8	Data de Corte do Direito de Preferência no Administrador/Escriturador	10/10/2024
9	Início do exercício do Direito de Preferência no Administrador/Escriturador	17/10/2024
10	Encerramento da cessão do Direito de Preferência somente entre cotistas no Administrador/Escriturador	27/10/2024
11	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	27/10/2024
12	Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3	31/10/2024
13	Comunicado do Encerramento do Direito de Preferência	31/10/2024
14	Início do Período de Distribuição	01/11/2024
15	Data Máxima para o Encerramento do Período de Distribuição	24/01/2025
16	Data Máxima para o Procedimento de Alocação	27/01/2025
17	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	10/02/2025

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Administrador, em comum acordo com o Gestor, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e do Anúncio de Início. Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder da Oferta que tiver recebido seu Pedido de Subscrição, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

(2) O registro de distribuição de valores mobiliários caducará se o anúncio de início de distribuição e o prospecto definitivo não forem divulgados em até 90 (noventa) dias após o deferimento do registro da oferta.

(3) A data máxima para encerramento da Oferta considera o prazo para distribuição das Cotas de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160, sendo que (a) caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, em comum acordo com o Gestor, poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta, ou (b) se atingido o Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada em referido momento.

Em havendo a necessidade de reembolso de valores e/ou bens adiantados pelo Investidor, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação da respectiva revogação.

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

- Administrador:

https://www.brcapital.com.br/site/conteudo/pagina/1,401+Lavoura_I_Fiagro_Imobiliario.html, então clicar no documento desejado.

- Gestor: www.obycapital.com.br

- CVM

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (A) neste website localizar a seção “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, na seção “Mais Acessados” clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2024”, localizar a opção “Quotas de FII” e, sem seguida, clicar no valor descrito na coluna “Primárias - Volume em R\$” da referida linha, e em seguida, localizar o “LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, clicar no documento desejado); ou (B) selecionar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar em “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Na sequência, clicar em “Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Prospecto, Regulamento etc.)” e, então, localizar o documento desejado)

- B3

www.b3.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE

LIMITADA” e, então, localizar o documento desejado)

5.2. Subscrição e Integralização das Cotas

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor deverá **(i)** assinar o respectivo Boletim de Subscrição, **(ii)** assinar o Compromisso de Investimento, **(iii)** assinar o termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento, e **(iv)** se comprometer, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento, do Compromisso de Investimento, do Boletim de Subscrição e deste Prospecto.

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, mediante Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em moeda corrente nacional, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento. O investimento no Fundo pelos Cotistas será efetivado por meio do respectivo Compromisso de Investimento, mediante o qual o Investidor ficará obrigado, sob as penas nele previstas, a integralizar o valor do Capital Comprometido à medida que o Administrador fizer chamadas, de acordo com os prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento.

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 1 (uma) Cota, de forma que o respectivo desembolso não seja inferior ao Montante Mínimo por Investidor, equivalente a R\$ 113,40 (cento e treze reais e quarenta centavos) por Investidor, acrescidos do custo de estruturação e distribuição de R\$ 2,60 (dois reais e sessenta centavos).

Investidores considerados Pessoa Vinculada deverão atestar sua qualidade de Pessoa Vinculada no respectivo Pedido de Subscrição e poderão ter seus Pedidos de Subscrição cancelados, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta.

5.3. Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento ou Desistência da Oferta

Caso a **(i)** Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resiliado, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesse caso, os valores até então eventualmente integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Quaisquer valores restituídos aos Investidores, caso tenham ocorrido integralizações de Cotas no âmbito da Oferta, nos termos deste Prospecto Definitivo, serão devolvidos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada).

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS

6.1. Histórico de Negociação das Cotas

Com vistas à constituição do FUNDO, o Administrador emitiu, na primeira distribuição, 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas, 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.

As Cotas iniciais foram distribuídas pelo FUNDO em uma única série.

As Cotas foram subscritas pelos Cotistas, 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 de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo Administrador durante todo o prazo de duração do Fundo, nos termos da regulamentação vigente e das disposições de seu Regulamento, em até 5 (cinco) dias úteis contados do envio da correspondência a cada Cotista.

Foram subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional 463.000 (quatrocentas e sessenta e três mil) cotas, sendo que aquelas que não foram subscritas, foram canceladas pelo Administrador.

6.2. Direito de Preferência

Nos termos do artigo 45 do Regulamento, os Cotistas do Fundo terão direito de preferência em relação a novas emissões.

A quantidade máxima de Novas Cotas a serem adquiridas por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, desde 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 (**“Período de Exercício do Direito de Preferência”**).

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.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser adquirida, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; e (ii) terão a faculdade, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, de condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta.

A integralização das Novas Cotas adquiridas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma da Oferta (**“Data de Liquidação do Direito de Preferência”**) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (**“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”**) por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da

B3 e da CVM, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

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

Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas, é a seguinte:

Cenário 1

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
529.100	992.100	50.380.375,59	111,26

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de julho de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.

Cenário 2

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
100.000	563.000	61.720.375,59	109,63

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de julho de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.

Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas

Em função da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo que não subscreverem Novas Cotas terão sua participação econômica no Fundo diluída conforme os valores abaixo:

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (considerando as Novas Cotas Adicionais), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 53,33%.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 17,76%.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de julho de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE

DILUIÇÃO” DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

6.4. Preço das Cotas e Justificativa

As Cotas serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão correspondente ao valor nominal unitário de R\$113,40 (cento e treze reais e quarenta centavos). Será acrescido ao valor nominal unitário da cada cota, o Custo Unitário de Distribuição e Estruturação de R\$ 2,60 (dois reais e sessenta centavos) por Cota. O Custo Unitário de Distribuição inclui toda e qualquer despesa relacionada à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta.

As Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Emissão, mediante Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador em moeda corrente nacional, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

O Preço de Emissão foi definido com base no preço da primeira emissão de Cotas do Fundo e as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, preço pelo qual, no entendimento do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor, pode despertar o maior interesse público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão de Cotas no mercado.

6.5. Situação Patrimonial, Econômica e Financeira do Fundo

Tendo em vista que a primeira emissão de Cotas do Fundo se deu de forma privada, com base na data de referência de 31 de julho de 2024, o Fundo possui um Patrimônio Líquido de R\$ 50.380.375,59 (cinquenta milhões, trezentos e oitenta mil, trezentos e setenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos).

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE COTISTAS

7.1. Eventuais restrições à transferência das cotas.

As Cotas podem ser transferidas, mediante: (i) termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as Cotas sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM 175.

Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente atender ao Público-Alvo.

Sem prejuízo das regras aplicáveis à distribuição e integralização por conta e ordem, as transferências de Cotas estarão condicionadas à finalização, pelo adquirente, do procedimento de cadastro deste junto ao Administrador, de acordo com suas regras de KYC (*Know Your Client*) vigentes à época, nos termos da regulamentação aplicável.

O Administrador não estará obrigado a registrar qualquer transferência de Cotas que não obedeça aos procedimentos descritos no Regulamento.

No caso de as Cotas a serem transferidas não estarem integralizadas, o potencial adquirente deverá, como condição de validade para a referida transferência, assumir expressamente, por escrito, a responsabilidade por todas as obrigações perante o Fundo que haviam sido assumidas pelo alienante.

As Cotas do Fundo adquiridas no âmbito da Oferta não terão quaisquer restrições para serem negociadas no mercado secundário, após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

7.2. Inadequação do Investimento

A 2ª EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO E À PERFORMANCE DOS ATIVOS ALVO, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO ANEXO A ESTE PROSPECTO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO DE NATUREZA ESPECIAL, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SALVO NAS HIPÓTESES DE SUA LIQUIDAÇÃO. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 12 a 34 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, ÀS COTAS E AOS ATIVOS ALVO, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO.

7.3. Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos Artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador poderá, independentemente da obtenção de aprovação prévia da SRE, modificar ou revogar a Oferta caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, *caput*, e o parágrafo segundo, ambos da Resolução CVM 160.

Adicionalmente, o Coordenador Líder, por meio de decisão conjunta com o Administrador poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no Artigo 67, Parágrafo 8º da Resolução CVM 160.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.

Caso haja modificação ou revogação da Oferta, tal fato será imediatamente comunicado aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 69 da Resolução CVM 160.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, seu interesse em desistir de seus Pedidos de Subscrição. EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER SUA ADESÃO À OFERTA.

O previsto no parágrafo acima não será aplicável nos casos de modificação da Oferta, pelo Administrador, para melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, salvo se a CVM determinar sua adoção nos casos em que entenda que a modificação não melhora as condições da Oferta para os Investidores.

No caso de modificação da Oferta que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, o Coordenador Líder encaminhará comunicação aos Investidores para que informem seu interesse em manter seus Pedidos de Subscrição, observado o procedimento disposto acima.

Nos termos do Artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja sendo intermediada por instituição líder ou coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido. A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, no mesmo veículo utilizado para divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, até o término do 5º Dia Útil subsequente a divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta. **Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então eventualmente integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.**

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resiliado, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador

Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então eventualmente integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

O INVESTIMENTO NAS COTAS REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, TENDO EM VISTA QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL E, ASSIM, OS INVESTIDORES QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E RISCOS, INCLUSIVE ÀQUELES RELACIONADOS ÀS COTAS E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO DO BRASIL, CONFORME DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 12 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO E NO REGULAMENTO, E QUE DEVEM SER CUIDADOSAMENTE CONSIDERADOS ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É, PORTANTO, ADEQUADO A INVESTIDORES AVESSOS AOS RISCOS RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Condições a que a Oferta está submetida

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado à integral satisfação das seguintes condições até a divulgação do Anúncio de Início bem como sua manutenção até Data de Liquidação, nos termos da regulamentação aplicável e do artigo 125 do Código Civil, sem as quais o Contrato de Distribuição deixará de produzir efeitos:

- (i) obtenção pelo Emissor de todas e quaisquer aprovações, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos da emissão;
- (ii) na data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto todas as declarações prestadas pelo Administrador e pelo Gestor no Contrato de Distribuição sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em seus aspectos materiais, bem como todas as obrigações assumidas pelo Administrador e pelo Gestor constantes do Contrato de Distribuição estejam sendo integralmente cumpridas, conforme aplicável;
- (iii) todas as informações fornecidas pelo Administrador sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Oferta, inclusive as normas da CVM;
- (iv) toda a documentação necessária à realização da Oferta tenha sido negociada, preparada e aprovada pelo Coordenador Líder, pelo Administrador, pelo Gestor e por seus assessores legais e todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam formalizados e em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto, conforme aplicável;
- (v) o Administrador tenha obtido todas as aprovações societárias e autorizações governamentais, regulatórias, ou de qualquer natureza e em qualquer esfera, necessárias à realização da Oferta, e ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor nos Documentos da Oferta;
- (vi) não tenha sido verificada, pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério e a qualquer momento no decorrer da Oferta, qualquer alteração, imprecisão ou conflito nas informações relativas ao Fundo e à Oferta fornecidas pelo Administrador e/ou pelo Gestor;
- (vii) tenha sido concluída a análise da regularidade jurídica dos Documentos da Oferta e dos documentos de representação do Administrador e do Gestor em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (viii) recolhimento, pelo Emissor, de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão, incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela B3;
- (ix) tenha sido obtido parecer legal dos assessores legais da Oferta em termos satisfatórios ao Coordenador Líder; e
- (x) estejam sendo cumpridas pelas Partes todas as obrigações relativas à Oferta aplicáveis nos termos da Resolução CVM 160, da regulamentação aplicável da ANBIMA e demais regulamentações aplicáveis.

Qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente de Distribuição deverá ser razoavelmente fundamentada. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta será cancelada, conforme artigo 70, parágrafo quarto, da Resolução CVM 160, e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo ou do Gestor conforme o caso, de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas (desde que tais despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do presente Contrato e sejam devidamente comprovadas), conforme previsto no Contrato de Distribuição.

8.2. Eventual Destinação da Oferta a Investidores Específicos

A Oferta terá como público-alvo 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 e que (a) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes à aplicação em Cotas e busquem retorno de rentabilidade, nos médio e longo prazos, condizente com a Política de Investimentos do Fundo; e (b) estejam conscientes de que o investimento em Cotas não é adequado aos investidores que necessitem de liquidez imediata.

8.3. Autorizações

A 2ª Emissão, a Oferta e o Preço de Emissão foram aprovados em 27 de junho de 2024, por meio dos Atos de Aprovação da Oferta, conforme Anexo III a este Prospecto.

8.4. Regime de distribuição da Oferta

A Oferta é caracterizada como distribuição pública primária das Cotas da 2ª Emissão do Fundo, sob regime de melhores esforços, com a intermediação do Coordenador Líder, tendo por base o plano de distribuição, conforme estabelece o artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelo Coordenador Líder, com a anuência do Administrador, nos termos deste Prospecto.

8.4.1 Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Termos de Aceitação da Oferta das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo que esta regra não é aplicável (i) ao formador de mercado, caso contratado, e (ii) caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior ao Montante Inicial da Oferta, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 56 da Resolução CVM 160. Ocorrendo a hipótese (ii) acima descrita, a colocação de valores mobiliários para Pessoas Vinculadas ficará limitada ao necessário para perfazer o Montante Inicial da Oferta, acrescida do Lote Adicional, e desde que preservada a colocação integral junto aos demais Investidores, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 56, da Resolução CVM 160.

Na eventualidade de a totalidade dos pedidos de subscrição enviados pelos Investidores ser superior à quantidade de Cotas ofertadas, haverá rateio proporcional a ser operacionalizado pela B3, no âmbito do plano de distribuição, sendo que as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica eventualmente existentes, por parte do Coordenador Líder e/ou do Fundo, em hipótese alguma serão consideradas na alocação dos Investidores. Para o procedimento de rateio proporcional, deverá ser observado o Investimento Máximo por Investidor, de modo que será acolhido de cada Investidor a subscrição de quantidade máxima de até 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando um montante máximo de investimento de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor.

A despeito das eventuais relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo, em hipótese alguma serão consideradas tais relações na ordem de alocação dos Investidores.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço (*bookbuilding*)

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Administrador, a seu exclusivo critério.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas poderão vir a ser negociadas em bolsa de valores ou mercado organizado, a exclusivo critério do Administrador, conforme disposto do Regulamento e neste Prospecto.

8.7. Formador de mercado

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

8.8. Contrato de Estabilização

O Fundo não possui contrato de estabilização de preço das novas cotas.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

Inexiste quantidade mínima de subscrição de Nova Cota, podendo o investidor subscrever 01 (uma) única Nova Cota, correspondente ao valor de R\$ 113,40 (cento e treze reais e quarenta centavos), sem considerar a

Taxa de Distribuição e Estruturação, observado que o valor exaro poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, tendo como base as perspectivas de rentabilidade do Fundo considerando o cenário de mercado do 5º (quinto) dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência até a data de liquidação da Oferta (“**Montante Mínimo por Investidor**”).

9. VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

9.1. O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos- Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Administrador no Anexo IV deste Prospecto (“**Estudo de Viabilidade**”).

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

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1. Conflito de Interesses entre o Administrador, o Gestor, o Coordenador-Líder e o Fundo

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Gestor, com o Coordenador Líder e/ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelos Gestor, pelo Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

10.2. Relacionamentos do Administrador

10.2.1. Relacionamento do Administrador com o Gestor:

A Administradora e a Gestora não são empresas do mesmo grupo econômico. Assim, a Administradora e a Gestora mantêm relacionamento comercial frequente. Nesse sentido, a Administradora presta serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários a fundos de investimento cujas carteiras são geridas pela Gestora.

10.2.2. Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder e Custodiante

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Resolução CVM 160 e dispensa aprovação prévia, tendo em vista que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição. Caso o Custo Unitário de Distribuição não seja suficiente para arcar com a totalidade dos custos da Oferta, a Gestora arcará com as despesas necessárias para fazer frente ao custo total da Oferta, sendo que, em nenhuma hipótese, tais custos serão arcados pelo Fundo.

10.2.3. Relacionamento do Administrador com o Escriturador

A Administradora e a Gestora são empresas do mesmo grupo econômico, sendo ambas sob controle comum.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição

Por meio do Contrato, celebrado em 11 de março de 2024, o Fundo, representado por sua Administradora contratou o Coordenador Líder para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição das Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas da Segunda Emissão, sem a concessão de garantia de subscrição.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, em sua sede, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 85 deste Prospecto.

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil (“**Código Civil**” e “**Condições Suspensivas**”, respectivamente):

(i) acordo entre as Partes e a Administradora quanto à estrutura da operação e da Oferta e do conteúdo da documentação da operação;

(ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, incluindo o Contrato de Distribuição, o Atos de Aprovação, o material de apoio que venha a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a investidores, fatos relevantes, entre outros, conforme aplicáveis, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas (“**Documentação da Oferta**”);

(iii) obtenção de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; e (b) quaisquer terceiros, notadamente instituições financeiras e a ANBIMA, se aplicável;

(iv) manutenção do registro da Administradora perante a CVM como administrador fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;

(v) fornecimento pelo Fundo e pela Administradora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender as normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo e a Administradora serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(vi) obtenção pela Administradora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e outros, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Administradora;

(vii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;

(viii) que, na data de início da distribuição das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e à Administradora e constantes na Documentação da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

- (ix) recolhimento de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, inclusive as taxas da B3;
- (x) efetuar o pagamento da taxa de fiscalização da CVM e enviar o comprovante de pagamento para o Coordenador Líder, sendo certo que qualquer encargo decorrente do não pagamento da referida taxa será arcada com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição;
- (xi) pagamento de todos os custos da Oferta, a serem arcados com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição;
- (xii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei no 12.846/13 e respectivo Decreto Regulamentar (Decreto no 8.420, de 18 de março de 2015), a Circular BACEN no 3.978, de 23 de janeiro de 2020, a Carta Circular BACEN no 4.001, de 29 de janeiro de 2020, a Resolução CVM no 50, de 31 de agosto de 2021, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável (“**Leis Anticorrupção**”), pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas ou coligadas (em qualquer dos casos, diretas ou indiretas), administradores e funcionários;
- (xiii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum (“Grupo Econômico”); (b) pedido de autofalência da Administradora ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de divulgação da Oferta; (d) propositura pela Administradora e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Administradora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xiv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do respectivo Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvi) cumprimento, pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xvii) cumprimento, pelo Fundo, de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando, às normas referentes à vedação, à negociação e ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM 160 e demais normas aplicáveis, que estabelecem as obrigações de o Fundo não negociar papeis ou se manifestar na mídia sobre a Oferta, desde sua aceitação até o efetivo encerramento da Oferta;
- (xviii) rigoroso cumprimento, pela Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Administradora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade e desde que não impacte adversamente a Administradora; e

(xix) inexistência de violação, pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor ambiental, quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação de reembolso ao Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, na forma da Cláusula Quinze constante do Contrato de Distribuição.

Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus a um comissionamento no valor correspondente à integralidade dos valores auferidos relativos ao Custo Unitário de Distribuição, descontados os custos e despesas da Oferta, incluindo eventuais valores pagos a Intermediários Contratados.

O pagamento do comissionamento acima descrito do Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder em até 1 (um) Dia Útil contado da data de liquidação da Oferta.

Nenhuma outra remuneração, além do comissionamento previsto aqui, será contratada ou paga pelo Fundo ou pelos investidores ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição.

As disposições contidas acima deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

SALVO PELO DISPOSTO NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL NO ITEM 10.2. “DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO” ABAIXO, O ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER CONSIDERAM NÃO HAVER OUTRAS CLÁUSULAS DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO CONSIDERADAS DE RELEVÂNCIA PARA O INVESTIDOR, NOS TERMOS DO ITEM 11.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160.

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas.

Comissões e Despesas	Montante Total (R\$)(1)	% em relação ao Montante Total da Oferta
Comissão de Coordenação e Distribuição(2) (3)	R\$ 1.227.512,00	2,000000
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Distribuição	0,00	0
Taxa de Registro da Oferta na CVM	R\$ 33.756,00	0,054999
Taxa de Registro da Oferta na B3	R\$ 36.681,58	0,059766
Despesas com Assessores Legais	R\$ 20.000,00	0,032586
Outras despesas da Oferta(4)	R\$ 57.710,42	0,094028
Total	R\$ 1.375.660,00	2,241379

(1) Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Total da Oferta. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

(2) Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Total da Oferta.

(3) O Coordenador Líder fará jus a uma remuneração que será deduzida dos valores devidos ao Gestor a título de Taxa de Administração e da Taxa de Performance. Referidos valores serão descontados da remuneração devida ao Gestor, razão

pela qual não haverá cobrança de valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto.

(4) Incluídos os custos estimados com a apresentação para Investidores (roadshow), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à constituição do Fundo, à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta a serem arcados pelo Fundo, ou o Gestor, caso a Oferta seja cancelada.

12. DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1. Destinatários dos Recursos não registrados perante a CVM

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

13. DOCUMENTOS DO FUNDO E DA OFERTA

13.1. Regulamento do Fundo

A versão vigente do Regulamento na data de edição deste prospecto foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de março de 2024.

O Regulamento pode vir a ser alterado após a conclusão da Oferta, mediante decisão de assembleia geral de cotistas/ou independentemente de assembleia geral de cotistas, conforme determinado no seu artigo 33, parágrafo 2º. Sendo assim, após a conclusão da Oferta, sugerimos que o Regulamento seja sempre consultado através do acesso à página mundial de computadores do Administrador, do Gestor e/ou da CVM, conforme previsto no item 14.

O Regulamento atualizado pode ser acessado por meio do acesso ao site https://www.brcapital.com.br/site/conteudo/pagina/1,403+Informacoes_Regulamentos.html.

13.2. Demonstrações financeiras das Cotas

Considerando que o Fundo iniciou suas atividades em 23 de outubro de 2023 não há ainda demonstrações financeiras consolidadas relativas aos 2 (dois) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM 160 e Suplemento K.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

As Demonstrações Financeiras da classe de cotas, relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, podem ser acessados por meio do acesso ao site https://www.brcapital.com.br/site/conteudo/pagina/1,412+Demonstracoes_Financeiras.html.

14. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador, coordenador líder, gestor, escriturador e assessor legal.

Dados das Partes

Administrador	Coordenador Líder
BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Surubim, nº 577, conjunto 102, Cidade Monções, CEP 04571-050, São Paulo - SP At.: Carolina Gregório E-mail: brcapital@brcapital.com.br Website: www.brcapital.com.br	Rua Surubim, nº 577, conjunto 102, Cidade Monções, CEP 04571-050, São Paulo - SP At.: Carolina Gregório E-mail: brcapital@brcapital.com.br Website: www.brcapital.com.br
Gestor	
OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. Rua Joaquim Floriano, nº 1.120, conj. 42, Itaim Bibi, São Paulo - SP – 04534-004 At.: Marina Braga E-mail: marina@obycapital.com.br Website: www.obycapital.com.br	
Escriturador	Assessor Legal do Fundo, Administrador e Gestor
BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Surubim, nº 577, conjunto 102, Cidade Monções, CEP 04571-050, São Paulo - SP At.: Carolina Gregório E-mail: escrituracao@brcapital.com.br Website: www.brcapital.com.br	BARRETO, LAMMUSI E NUNES ADVOGADOS Avenida Cidade Jardim, nº 377, Itaim Bibi, São Paulo - SP - 01403-003 At.: Cassio Barreto E-mail: cassio.barreto@barretolamussi.com.br Website: www.blndadvogados.com

14.2. Auditor Independente:

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S - Endereço: Av. das Nações Unidas, 14401 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04794-000 - Telefone: (11) 5183-5422, empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

14.3. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

14.4. Declarações

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos

da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.

O Administrador atesta ainda que o Fundo encontra-se em funcionamento desde 2023 e foi registrado na CVM em 07 de agosto 2023 sob o nº 0323092, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

15. DEMAIS INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE O FUNDO

ESTA SEÇÃO É APENAS UM RESUMO DAS DEMAIS INFORMAÇÕES RELEVANTES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO REGULAMENTO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. A LEITURA DESTA SEÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA DO REGULAMENTO.

15.1. Prestadores de Serviços

O Fundo é administrado pela **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, conjunto 102, Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 1994, de 26 de maio de 1992.

O Administrador oferece serviços de administração fiduciária visando a atender às necessidades de controle e acompanhamento da gestão própria ou terceirizada de seus clientes. Estes serviços compreendem a administração legal de fundos de investimento, incluindo as atividades de supervisão, monitoramento, *compliance* e controle da adequação dos investimentos e aplicações aos limites estabelecidos na legislação aplicável e normas e diretrizes fixadas na política de investimento.

O Administrador exerce suas atividades buscando sempre as melhores condições para os fundos de investimentos, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses do cliente, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com ele mantida.

15.2. Tributação

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Novas Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“**Decreto 6.306**”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das cotas de emissão do Fundo, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30

(trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Novas Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Novas Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos XVI e XVII, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Novas Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa no 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**Instrução RFB 1.585**”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“**IRPJ**”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto no 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei no 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas de emissão do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas de emissão do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros distribuídos pelo Fundo serão tributados pelo IR à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN no 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Novas Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Estão isentos do IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física não residente caso sejam observados os mesmos requisitos do item (i) acima relativos aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida, aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal no 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

O investidor pessoa física, independentemente do local de sua residência para fins fiscais, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos à aquisição de empreendimentos imobiliários, inclusive por meio de cotas de fundos de investimento imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo poderá se beneficiar de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos pelo Fundo em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

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

15.3. Breve Histórico do Coordenador Líder e do Administrador.

15.3.1. Breve Histórico do Administrador

A **BR CAPITAL** foi constituída e autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil em 19 de julho de 1968, através do processo no. A-68/2919, publicado no D.O.U. de 29/julho/1968.

A **BR CAPITAL** tem se dedicado na busca de soluções inovadoras no desenvolvimento de empreendimentos, buscando e projetando sistemas de *funding*, a partir de montagens de securitização, focados em aplicações de lastro seguro e renda homogênea.

Sendo pioneira em operações estruturadas com portfólios de base imobiliária na década de 90, a **BR CAPITAL** está envolvida em projetos expressivos colocados no mercado brasileiro, e formou doutrina na exploração de veículos de securitização para diversos tipos de projetos: shopping-centers, hospitais, hotéis, complexos para escritórios e para uso múltiplo, edificações para uso especializado. Na mesma década esteve entre os 5 maiores estruturadores de Debêntures no ranking ANBIMA, mantendo posição de destaque por 10 anos.

Atualmente o patrimônio líquido sob administração da **BR CAPITAL** em Fundos de Investimento soma aproximadamente R\$ 2.880. milhões.

A **BR CAPITAL** tem como principal estratégia atuar com investidores institucionais e investidores residentes ou não (estrangeiros). Entretanto, vale à pena destacar que outras oportunidades poderão ser exploradas de forma complementar.

Estas vantagens competitivas são de singular importância para que a **BR CAPITAL** tenha sustentabilidade do seu modelo de negócio a longo prazo, conquiste participação de mercado e gere retorno para os acionistas e demais partes interessadas no negócio.

15.3.2. Breve Histórico do Coordenador Líder

A **BR CAPITAL** foi constituída e autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil em 19 de julho de 1968, através do processo no. A-68/2919, publicado no D.O.U. de 29/julho/1968.

A **BR CAPITAL** tem se dedicado na busca de soluções inovadoras no desenvolvimento de empreendimentos, buscando e projetando sistemas de *funding*, a partir de montagens de securitização, focados em aplicações de lastro seguro e renda homogênea.

Sendo pioneira em operações estruturadas com portfólios de base imobiliária na década de 90, a **BR CAPITAL** está envolvida em projetos expressivos colocados no mercado brasileiro, e formou doutrina na exploração de veículos de securitização para diversos tipos de projetos: shopping-centers, hospitais, hotéis, complexos para escritórios e para uso múltiplo, edificações para uso especializado. Na mesma década esteve entre os 5 maiores estruturadores de Debêntures no ranking ANBIMA, mantendo posição de destaque por 10 anos.

Atualmente o patrimônio líquido sob administração da **BR CAPITAL** em Fundos de Investimento soma aproximadamente R\$ 2.880. milhões.

A **BR CAPITAL** tem como principal estratégia atuar com investidores institucionais e investidores residentes ou não (estrangeiros). Entretanto, vale à pena destacar que outras oportunidades poderão ser exploradas de forma complementar.

Estas vantagens competitivas são de singular importância para que a **BR CAPITAL** tenha sustentabilidade do seu modelo de negócio a longo prazo, conquiste participação de mercado e gere retorno para os acionistas e demais partes interessadas no negócio.

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO III	DOCUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO V	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar, Conjunto 11, Brooklin Paulista, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM a exercer atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados, ("**Administrador**"), resolve:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668/93, e pela Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em 31 de outubro de 2008, ("Instrução CVM 472"), pela Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, ("Resolução CVM nº 39/21"), e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação de "LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá:

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

9
9

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").

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo, neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do fundo a Sra. Carolina Andrea Garisto Gregório, brasileira, casada, diretora estatutária da Administradora, inscrita no CPF sob o nº 217.156.508-08, com endereço profissional na Avenida das Nações Unidas, 11.857, 11º andar, conjunto 111, na cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, para ser a diretora responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;
3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento;
4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM nº 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;




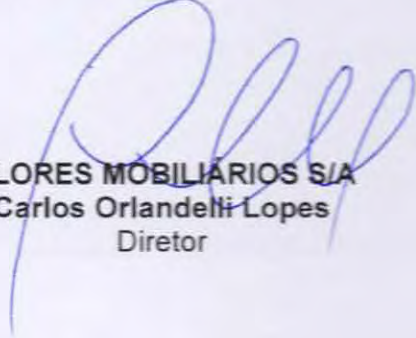
5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- i. Auditor Independente: **ECOVIS WFA AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, inscrita no CNPJ nº 40.221.974/0001-10, estabelecida na Avenida das Nações Unidas, 14.401 – Edifício C2 conj. 1203 – Vila Gertrudes - São Paulo/SP;
- ii. Escriturador: **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada;
- iii. Gestora: **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada;
- iv. Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 02 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 07 de agosto de 2023.


BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora


BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
Carlos Orlandelli Lopes
Diretor

ANEXO II – REGULAMENTO VIGENTE

REGULAMENTO DO
LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 51.710.043/0001-00

São Paulo, 20 de setembro de 2024.

REGULAMENTO DO LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II – DO PÚBLICO-ALVO.....	6
CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO	7
CAPÍTULO IV – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	12
CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	13
CAPÍTULO VI – DA GESTÃO.....	15
CAPÍTULO VII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....	17
CAPÍTULO VIII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO.....	18
CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	18
CAPÍTULO X – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	20
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO	22
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	23
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO...30	30
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO.....	Erro! Indicador não definido.
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	35
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	37
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	37
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	39
CAPÍTULO XIX –DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	41
CAPÍTULO XX –DO CONFLITO DE INTERESSES.....	42
CAPÍTULO XXI –DISPOSIÇÕES FINAIS.....	43
ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO REGULAMENTO DO LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO.....	47

REGULAMENTO DO LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1 - O **LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**FUNDO**”) é um FUNDO de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e responsabilidade limitada, 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) A Resolução CVM 175 e a Resolução CVM 39; 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 dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento e no respectivo boletim de subscrição 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 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 1994, de 26 de maio de 1992. O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO está divulgado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR, na rede mundial de computadores, (www.brcapital.com.br);

“Anexo”: Anexo descritivo da Classe, que será parte integrante deste Regulamento;

“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 nenhum tipo de constrição 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;

“**Classe**”: Classe única de Cotas. Em razão do Fundo ser constituído de Classe Única de Cotas, todas as referências à Classe no presente Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-ver;

“**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;

“**Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido**”: Eventos definidos no item 10 do Anexo cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pelo ADMINISTRADOR, acerca do Patrimônio Líquido estar negativo.

“**FUNDO**”: este **LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**;

“**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 do 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 sua administração, o FUNDO pagará ao Administrador, a título de Taxa de Administração (“Taxa de Administração”) os seguintes valores: i. o valor mensal equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, observado o valor mínimo mensal de R\$ 36.500,00 (trinta e seis mil e quinhento 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; e ii. 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO no último dia útil do mês anterior à sua competência. Pelos serviços de gestão, a título de taxa de gestão, parte do valor da Taxa de Administração será destinado ao Gestor, a ser definida entre o Administrador e o Gestor.

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 o Administrador 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 Fiiagro-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 Fiiagro-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 no Suplemento “H” da Resolução CVM 175, 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 compromissos similares, 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 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

Artigo 31 - Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e **(c)** divulgará fato relevante, nos termos do artigo 72 deste regulamento.

Parágrafo 1º - Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e **(b)** convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo

Parágrafo 2º - Se, após a adoção das medidas previstas no parágrafo primeiro acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no parágrafo primeiro acima será facultativa.

Parágrafo 3º - Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item (b) do parágrafo primeiro acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste capítulo, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do artigo 72 deste regulamento, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo

Parágrafo 4º - Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item (b) do parágrafo primeiro acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no parágrafo quinto abaixo.

Parágrafo 5º - Na Assembleia prevista no item (b) do parágrafo primeiro acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Parágrafo 6º - A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item (b) do parágrafo primeiro acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes

Parágrafo 7º - Se a Assembleia de que trata o item (b) do parágrafo primeiro acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no parágrafo quinto acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Artigo 32 - A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

Parágrafo Único - Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do artigo 72 deste regulamento; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

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 175, 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 175; 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 175, 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 175:

- (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; examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- iv. 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 Suplemento I da- Informe Mensal – FII, Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- v. 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 175, sendo que as informações referidas no inciso IV do Artigo 36 do Anexo III da Instrução CVM 175 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 175.

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), (d), (e), (i), (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 175.

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 “P” 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.

Parágrafo 5º - As Cotas do FUNDO serão representadas por uma única Classe (“Classe Única”).

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, 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 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 XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 63 - Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- 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 175;
- 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, ainda que 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 1º - 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. Caso o FUNDO tenha auferido resultado positivo num determinado período, este poderá ser distribuído aos cotistas, em percentual a ser estipulado pela Administradora anualmente, no 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao recebimento dos valores devidos pelos arrendatários ou parceiros dos Ativos Alvo Imóveis, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 12 (doze) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. 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 2º - 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 poderá ser distribuído aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento.

Parágrafo 3º - 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 escrituradora das 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:

- a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- b) 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;
- c) manutenção de estradas, pontes e cercas;
- d) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação;
- e) outras que venham a ser de responsabilidade do FUNDO como proprietário dos Ativos Alvo Imóveis;
- e
- f) despesas rotineiras a serem depreendidas durante o prazo de duração do FUNDO, incluindo a Taxa de Administração futura.

Parágrafo 1º - 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 2º - 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 3º - 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 175;
- (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 175;
- (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;
 - iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
 - v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária.
 - vi) 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 175 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 175.

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 mundialde 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 175.

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; 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 fíndo; (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 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.

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 as 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.

**ANEXO I – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO REGULAMENTO DO
LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do Lavoura I Fiagro Imobiliário – Responsabilidade Limitada.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos na cláusula 1, parágrafo 2º da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1. A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

1.2. A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva classe ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 9 do presente Anexo.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1. A Classe terá prazo de duração indeterminado. O prazo de duração de cada subclasse ou série de Cotas será definido no respectivo Apêndice.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1. As Cotas serão destinadas 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.

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo

4.1. A Administradora poderá contratar, em nome da Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- b) escrituração das Cotas; e

c) auditoria independente.

4.2. A Administradora poderá contratar, em nome da Classe, os seguintes serviços:

a) distribuição primária de cotas;

b) Consultoria Especializada;

c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

d) formador de mercado para as Cotas.

4.3. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

4.4. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

4.5. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

4.6. A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

a) intermediação de operações para a carteira da Classe;

b) classificação de risco das Cotas; e

c) cogestão da carteira da Classe.

4.7. A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

Custodiante

4.8. A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo próprio Administrador ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, observando-se a disposição contida no artigo 13 do Regulamento, o qual poderá prestar os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Escriturador

4.9. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador que, nos termos do regulamento, será o Administrador.

Auditor Independente

4.10. O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo.

Distribuidores

4.11. A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada pelo Administrador.

5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E, TAXA DE GESTÃO E OUTRAS TAXAS

5.1. Pela sua administração, o FUNDO pagará ao Administrador, a título de Taxa de Administração (“Taxa de Administração”) os seguintes valores: i. o valor mensal equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, observado o valor mínimo mensal de R\$ 36.500,00 (trinta e seis mil e quinhento 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; e ii. 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO no último dia útil do mês anterior à sua competência. Pelos serviços de gestão, a título de taxa de gestão, parte do valor da Taxa de Administração será destinado ao Gestor, a ser definida entre o Administrador e o Gestor.

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

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. Os serviços de escrituração das cotas, poderão ser realizados pelo Administrador, mediante uma remuneração compatível com a praticada pelo mercado.

5.7. O FUNDO não terá Taxa de Performance.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. O FUNDO não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

5.11. O FUNDO poderá cobrar taxa de distribuição pela emissão de novas cotas.

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1. A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em Ativos e Imóveis, observada a política de investimento da Classe.

6.2. A Classe poderá adquirir os seguintes tipos de Ativos:

a) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”), emitidos por Securitizadoras Qualificadas,

observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável;

- b) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio (“CRI”);
- c) Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”);
- d) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio (“LCI”);
- e) cotas de outros Fiagro - Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste FUNDO;
- f) 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;
- g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e
- h) 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 nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo FUNDO ou via participação em sociedades de propósito específico.

6.3. Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

6.4. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo a Administradora e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

6.5. Os recursos da Classe serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos. A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

6.6. Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por força do cronograma indicativo da oferta constante do prospecto, não estiver aplicada em Ativos, deve ser aplicada nos seguintes ativos (“**Ativos Financeiros de Liquidez**”):

- a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e
- b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento.

6.7. A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

6.8. A Classe poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

6.9. O objeto da Classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.10. A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços da Classe;
- b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira da Classe, para quaisquer terceiros;
- c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- e) realizar operações classificadas como “day trade”, exclusivamente para negociação de cotas de FII e/ou de CRI.

6.11. Caberá à Gestora, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de

Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

6.12. A Classe terá o prazo de até o dia 13/12/2024, nos termos do prospecto para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM nº 175/22, observado que estes não serão aplicáveis enquanto o público-alvo do Fundo for destinado a apenas investidores profissionais.

6.13. Caso a Classe não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 6.11.2, abaixo.

6.14. Caso a Gestora e a Administradora não encontrem Ativos para investimento pela Classe, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

6.15. Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista neste Anexo, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos na cláusula 7ª do presente Anexo.

6.16. O Fundo deverá observar o disposto na Seção VII da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, com a produção de efeitos completos a partir de 1º de janeiro de 2024 (“Início dos Efeitos”), para que a Classe goze de seus efeitos. Caso, por qualquer motivo, as condições para Isenção do Imposto Sobre a Renda não sejam observadas pelo Fundo, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional e Comissão de Valores Mobiliários, não será possível assegurar a aplicação da Isenção do Imposto de Renda. O disposto nesta cláusula não se aplica aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

6.17. O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

6.18. Conforme previsto nas “Regras e Procedimentos para o Exercício de Direito de Voto em Assembleias nº 02”, integrantes das diretrizes do Código de Administração de Recursos de Terceiros, da ANBIMA, **A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

6.19. A política de exercício de direito de voto da Gestora está disponível na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.brcapital.com.br.

7. FATORES DE RISCO

7.1. Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo do Fundo, Política de Investimento, composição da sua Carteira e aos fatores de risco descritos a seguir.

7.2. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

7.3. As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

7.4. 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, ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

7.5. A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

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 conseqüente 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 conseqüente 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, consequentemente, 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 § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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 conseqüente, 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 conseqüente, 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 pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. No entanto, poderão sujeitar o FUNDO e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao FUNDO e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o FUNDO e a rentabilidade de suas Cotas e, conseqüentemente, os resultados do FUNDO e a

rentabilidade dos Cotistas. 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 compõem 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 integrarão 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;; (x) flutuação no valor dos Ativos Alvo Imóveis integrantes da carteira do FUNDO; (xi) risco relacionados aos contratos de arrendamento e parceria dos Ativos Alvo Imóveis investidos pelo FUNDO e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os Ativos Alvo Imóveis; (xiii) 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 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 a 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 objetos da

carteira do FUNDO. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências 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 objetos 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: quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos arrendatários/parceiros rurais; pressão para queda do valor médio da área arrendada; tendência de solicitações de renegociações de valores de arrendamento/parceria rural previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; depreciação substancial de alguns dos imóveis rurais e demais ativos do FUNDO; percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza; mudanças regulatórias afetando o setor de commodities; e 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 propiciar 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:

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;

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

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 de 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.

8. COTAS

Características gerais das Cotas

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

8.2. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscrevem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição.

Emissão das Cotas

8.3. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos na cláusula 8ª deste Anexo.

8.4. A Administradora, com vistas à constituição da Classe, fará a Segunda Emissão, para oferta pública, de até 529.100 (quinhentas e vinte e nove mil e cem) de Cotas, no valor de R\$ 113,40 (cento e treze reais e quarenta centavos) cada, sem considerar a Taxa de Distribuição e Estruturação de R\$ 2,60 (dois reais e sessenta centavos) por Cota, de classe única.

8.5. A Segunda Emissão de Cotas será realizada rito ordinário e regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), a Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como nos termos do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), cuja versão vigente foi aprovada em 25 de abril de 2024 e arquivada na CVM na mesma data (“**Oferta**”).

8.6. Será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas da 2ª Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 11.600.000,00 (onze milhões e seiscentos mil reais), com base no Preço de Emissão, para a manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo da Oferta”). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados. A Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento pelo Coordenador Líder, mediante solicitação do Administrador e/ou Gestor, uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta.

8.7. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

8.8. A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nesta cláusula 8ª, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

8.9. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

8.10. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 8.8 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; **(b)**

as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora.

8.11. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

8.12. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

8.13. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

8.14. Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto no Cláusula 16 deste Regulamento.

Distribuição das Cotas

8.15. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora e a Gestora, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

8.16. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

8.17. Será permitida a subscrição parcial das Cotas da Classe a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, a Administradora deverá:

a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

8.18. Nas ofertas em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

a) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou

b) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante.

8.19. Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

Subscrição e integralização das Cotas

8.20. Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; e **(b)** assinar o Compromisso de Investimento; **(iii)**. assinar o termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento, e **(iv)** se comprometer, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento, do Compromisso de Investimento e deste Prospecto.

8.21. As Cotas da Segunda Emissão da Classe, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão integralizadas (i) em moeda corrente nacional, ou (ii) mediante a entrega de ativos. Os casos de integralização mediante entrega de ativos deverão ser precedidos da apresentação de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, que possua conteúdo considerado como satisfatório pelo Administrador, em ambos os casos, desde que observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo Apêndice.

8.22. As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo Apêndice, **(a)** à vista, no ato da subscrição; **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição; ou **(c)** mediante chamadas de capital realizadas pela Gestora, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição.

8.23. As Cotas que forem integralizadas em moeda corrente nacional deverão se realizadas, por meio **(a)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas naB3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

8.24. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

8.25. A cada emissão de Cotas, a Classe poderá, a exclusivo critério da Administradora e de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

8.26. É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

Negociação das Cotas

8.27. As Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário em mercado de bolsa administrado pela B3, de acordo com os procedimentos da B3.

8.28. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3 e podendo ser negociadas de acordo com seus procedimentos.

8.29. Caso as Cotas sejam depositadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no Público-Alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.30. As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

8.31. Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1. 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. Caso o FUNDO tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, em percentual a ser estipulado pela Administradora anualmente, no 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao recebimento dos valores devidos pelos arrendatários ou parceiros dos Ativos Alvo Imoveis, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e

justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. 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.

9.2. Na hipótese de venda de qualquer dos Ativos Alvo Imoveis com ágio, de forma que o FUNDO venha a auferir resultado passível de distribuição, este resultado poderá ser distribuído aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento.

10. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

10.1. Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas no Capítulo XI da parte geral do Regulamento.

10.2. A Administradora deverá verificar se o patrimônio líquido do FUNDO está negativo nos seguintes eventos:

- (a) houver pedido de declaração judicial de insolvência do FUNDO; ou
- (b) a Administradora tomar conhecimento de oscilações relevantes nos valores dos Ativos nos quais o FUNDO invista.

11. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

11.1. 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.

11.1.1. 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.

11.1.2. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

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

11.3.2. 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.

11.4. Encerrados os procedimentos referidos no item 11.2 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.

11.5 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.

11.5.1. 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 sobre imóveis 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.

11.5.2. 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.

11.5.3. 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.

11.5.4. A regra de constituição de condomínio prevista no item 11.5.3 acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

11.5.5. 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.

11.5.6. 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 item 11.5.2 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.

12. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

12.1. A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

12.2. As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

12.3. Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175/22 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

12.4. Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.


12.5. Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

DocuSigned by:

6230BDB12381488...

DocuSigned by:

AE68138FD3FC40B...

Signed by:

0355754DD384458...

ANEXO III – DOCUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ 51.710.043/0001-00

ADMINISTRADO POR

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

**ATA DE REUNIÃO ENTRE GESTOR E ADMINISTRADOR DO
LAVOURA I FIAGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 51.710.043/0001-00**

- 1. Data, hora e local:** Dia 27 de junho de 2024 às 10:00 horas, na sede da **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, instituição com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577, cj. 101, Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-75 ("**Administradora**").
- 2. Presença:** Representantes legais da **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada na qualidade de Administradora e **OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, 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, ("**Gestora**").na qualidade de gestora do **LAVOURA I FIAGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("**FIAGRO**") inscrito no CNPJ sob o nº 51.710.043/0001-00 ("**Fundo**"),
- 3. Deliberações:** Deliberar sobre a Emissão de novas cotas do **Fundo**, sob o rito ordinário da oferta pública primária de no mínimo 100.000 (cem mil) cotas e no máximo 529.100 (quinhentas e vinte nove mil e cem) cotas da 2ª (segunda) emissão do **Fundo**, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas ("**Cotas**"), todas no valor unitário de R\$ 113,40 (cento e treze reais e quarenta centavos) cada Nova Cota, sem considerar a taxa de distribuição e Estruturação na data da primeira subscrição e integralização das Cotas, perfazendo o valor total de R\$ 59.999.940,00 (cinquenta e nove milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e quarenta reais), nos termos do artigo 42 do Regulamento do **Fundo**, segundo recomendação da **Gestora**, baseada no estudo de viabilidade apresentado em anexo.

Iniciou o encontro o Sr. Carlos Orlandelli Lopes, representante da **Administradora**, agradecendo a presença de todos e passando a palavra para o Sr. Fabricio Lages Echeverria representante da **Gestora**, para sua apresentação.

O representante da **Gestora** iniciou sua apresentação apresentando os principais indicadores do Estudo de Viabilidade que apontam para a pertinência da emissão de novas cotas do Fundo, de no mínimo 100.000 (cem mil) cotas e no máximo 529.100 (quinhentas e vinte nove mil e cem) cotas da 2ª (segunda) emissão do **Fundo**, todas

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ 51.710.043/0001-00

ADMINISTRADO POR

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

nominativas e escriturais, em classe e série únicas (“**Cotas**”), todas no valor unitário de R\$ 113,40 (cento e treze reais e quarenta centavos) cada Nova Cota pela **Administradora**, sem que haja a necessidade da realização de uma Assembleia Geral de Cotistas, na medida em que o montante pretendido com a 2ª emissão de Cotas do **Fundo** está dentro do limite autorizado no artigo 42 do Regulamento do Fundo. Destacou ainda, que em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, os Cotistas do **Fundo** aprovaram as alterações do Regulamento do Fundo, propostas pela **Administradora**, dentre elas a alteração do seu público-alvo e que por está razão a captação de recursos viabilizaria a expansão da Política de Investimentos do **Fundo**. Ainda por conta do estudo de viabilidade sugeriu que o custo de distribuição e estruturação por cada Nova Cota deve ser de R\$ 2,60 (dois reais e sessenta centavos).

Diante dos fundamentos apresentados pelo representante da **Gestora**, o representante da **Administradora**, acolheu a recomendação da **Gestora** e determinou que fossem adotados todos os procedimentos necessários para operacionalizar a emissão das novas cotas do Fundo, sob o rito ordinário da oferta pública primária, a ser validado pela CVM, nos termos do artigo 28 da Resolução 160 da CVM.

4. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumário, assinada por todos os presentes e registrada em livro próprio.

São Paulo, 27 de junho de 2024.

DocuSigned by:

CARLOS ORLANDINI LOPES

6230BDB12381489...

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.
(Administradora)

DocuSigned by:

Fabrizio Echeverria

0355754DD384458...

OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
(Gestora)

ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE

Lavoura | Fiagro Imobiliário LAFI11

Estudo de Viabilidade
Oferta ICVM 160

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Lavoura Renda Rural

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de maio de 2024

Código de negociação
B3: LAFI11

Administrador:
BR-Capital DTVM
S.A.
Escriturador:
BR-Capital DTVM
S.A.

Gestão:
Oby Capital Ltda

Taxa de administração:
R\$30k/mês ou 0,35%a.a - o que for maior
Gestão:
0,1% aa. sobre o patrimônio líquido

PL e aplicações financeiras: posição
de 31 / 05/24

Foco de atuação:

Foco do fundo é obter ganho de renda e capital a serem auferidos mediante aquisição de venda e arrendamento de imóveis.

Patrimônio líquido:
R\$ 50.116.025,71

Valor Patrimonial
da cota:
R\$ 108,24

Propriedade:
692,21 ha
1 ativo

Aplicações
financeiras:
R\$ 2.879.008,05

Estratégia para curto prazo - meta para implementação dos novos investimentos- setembro de 2024

- Aumentar a base de cotistas
- Maior segurança para os investidores com a tese em adquirir os imóveis rurais produtivos e com bons contratos de arrendamentos.
- Diversificar portfólio com novos ativos. Sempre arrendados para empresas conceituadas em seu ramo de atividades.
- Iniciar negociações B3 objetivando aumentar liquidez das cotas.
- Valorização do portfólio (renda harmônica e diversificação de contratos)

Plano de ação - programa de +R\$ 60 mm de capital

- Investimento em novas terras agrícolas produtivas no território brasileiro com foco principalmente nas regiões Centro-Oeste/Sudeste (em negociação).
- Geração de renda garantida sobre o ativos produtivos agrícolas no setor sucroenergético, sojicultor e florestal
- Aproveitar o momento atual do agronegócio quanto a sua robustez como atividade porém prejudicado pela seu alto grau de imobilidade de capital.

Plano de Investimentos



O fundo tem como objetivo proporcionar aos investidores uma rentabilidade atrativa através da aquisição de propriedades rurais, onde tais estarão arrendadas para empresas de ótima reputação e desempenho em seu setor de atuação.

Valor disponível para novos ativos +R\$ 60mm
 Receita adicional prevista: R\$ 7,2 mm/ano

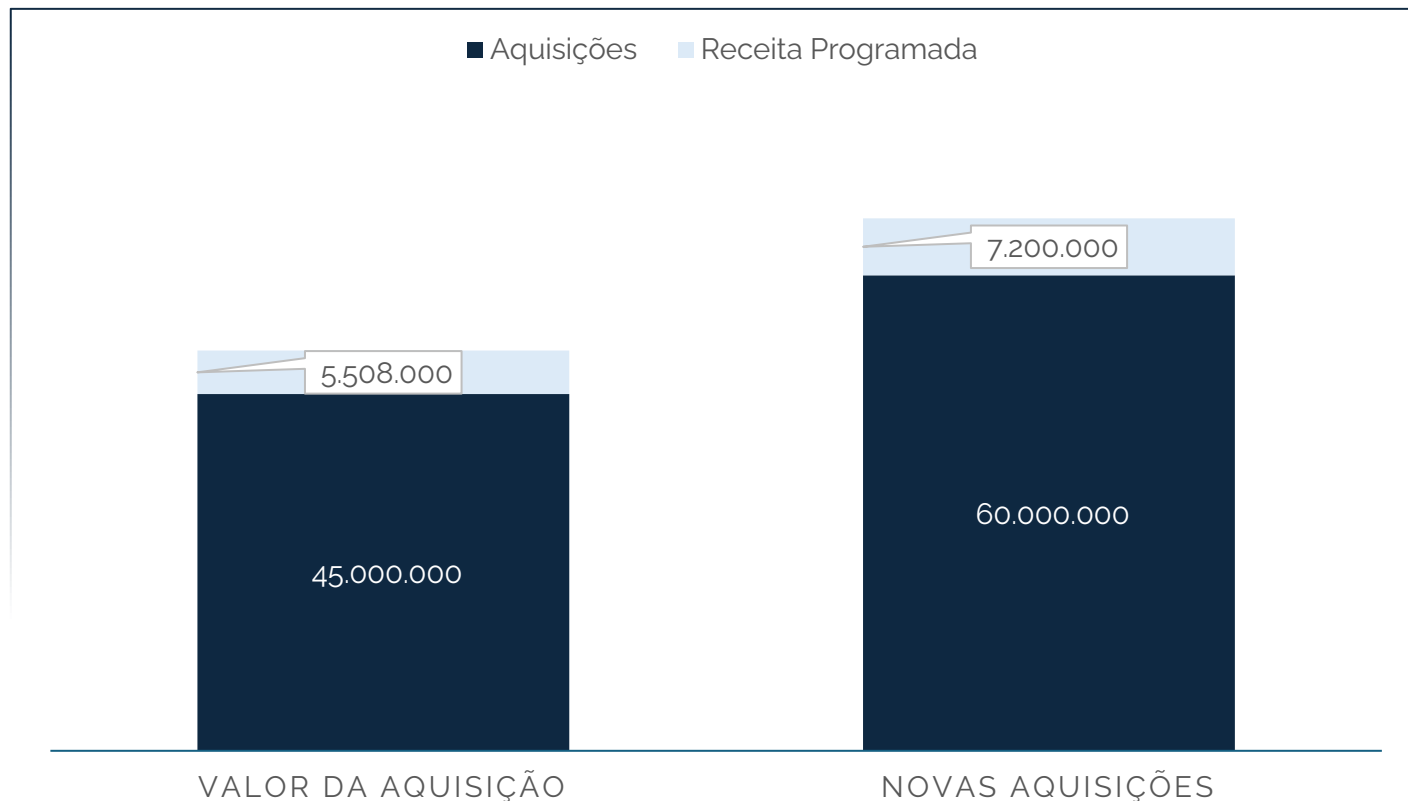
aumento de capital	etapa i
# cotas antes do aumento de K	463.000
PL Antes do aumento de K	R\$ 50.116.027,71
VP Cota	R\$ 108,24
Valor da Cota na Oferta	R\$ 116,00
Aumento de K	R\$ 61.375.600,00
Custos da Oferta	R\$ 1.375.660,00
Recursos Disponíveis para aquisição	R\$ 59.999.940,00
Novo PL	R\$ 111.491.625,71
Quantidade de cotas adicionais	529.100
Nova quantidade de cotas	992.100

Plano de Investimentos



O fundo tem como objetivo proporcionar aos investidores uma rentabilidade atrativa através da aquisição de propriedades rurais, onde tais estarão arrendadas para empresas de ótima reputação e desempenho em seu setor de atuação.

Captação +R\$ 60 mm
 Receita adicional prevista: R\$ 7,2 mm/ano



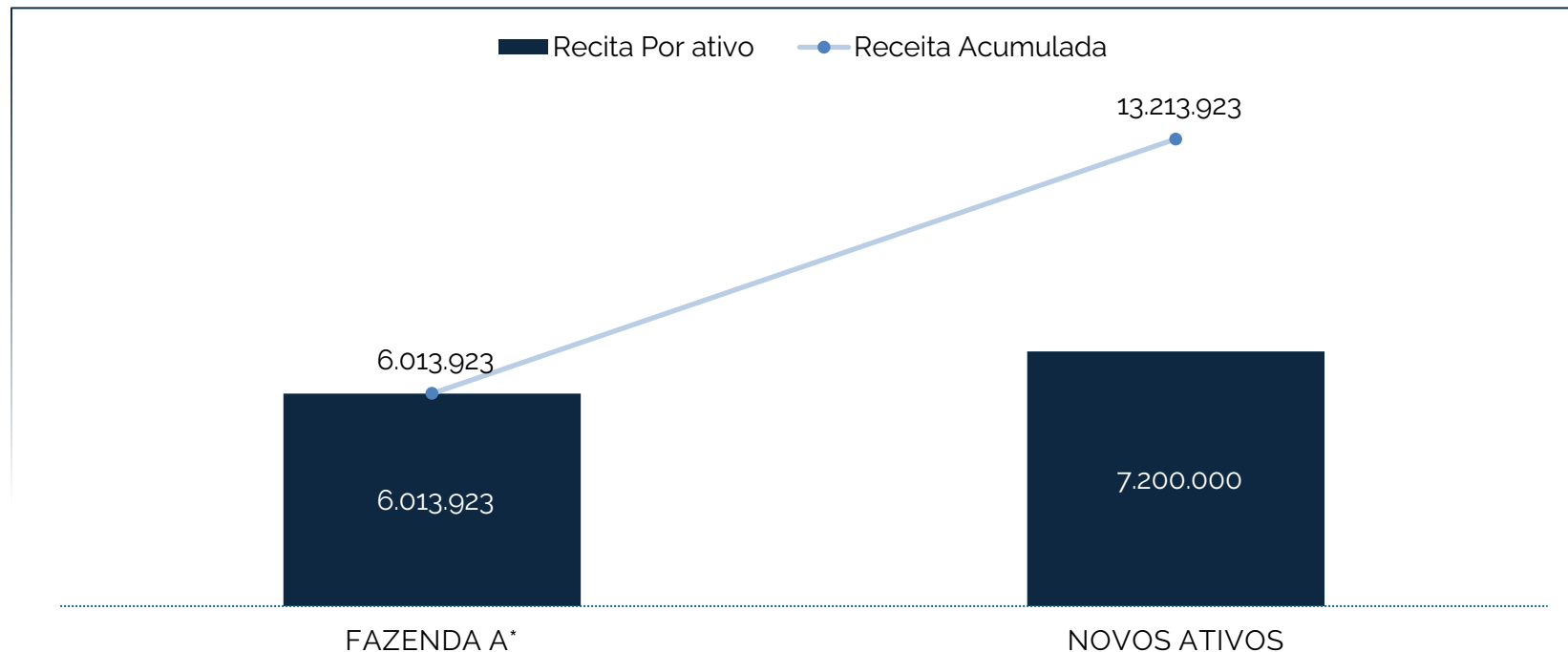
Valores em (VP) R\$ | Receitas anuais previstas
 Indicadas a receita atual e as receitas adicionais a serem incorporadas com a aquisição de novos ativos.

EVOLUÇÃO PREVISTA - etapa i

Receita anual

evolução conforme inclusão dos novos ativos

(valores em R\$ mil de julhol-24)



*é o ativo atual

Resultado e rentabilidade

atual e previstos

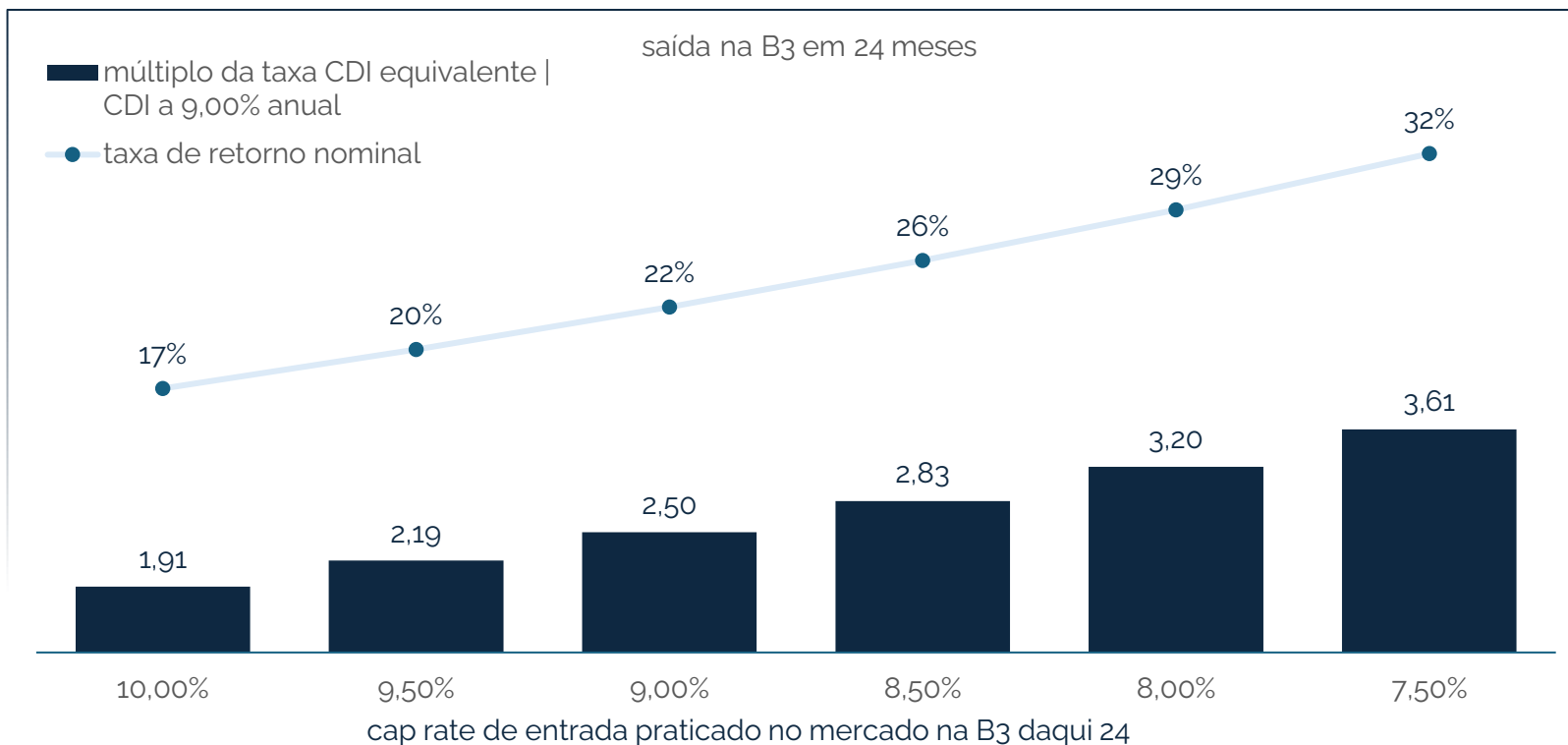
valores em (VP) R\$

Cenários	Patrimonio líquido (R\$)	Quantidade de cotas	RODi semestral (R\$)	Dividendo / Cota semestral (VP) R\$	Valor patrimonial da Cota (VP) R\$	Rentabilidade mensal / VP	Rentabilidade semestral
Cenário atual	50.116.025	463.000	3.006.961	6,49	108,24	0,98%	6,00%
Cenário com aquisição dos novos ativos	111.491.625,	992.100	6.689.497	6,74	112,38	0,98%	6,00%

EVOLUÇÃO PREVISTA - etapa i

Imagem de saída na B3 em 24 meses
(valores em R\$ mil de julho-24)

valores em R\$ da base de abril-24	
investimento na cota	116,00
valor da cota na Oferta	113,40
custos da emissão	2,60
dividendo semestral	6,74



Cenários	Patrimônio líquido (R\$)	Quantidade de cotas	RODi Semestral (R\$)	Dividendo / Cota semestral (VP) R\$	Valor patrimonial da Cota (VP) R\$	Rentabilidade mensal (VP)	Rentabilidade semestral (VP)
Cenário atual	50.116.025	463.000	3.006.961	6,49	108,24	0,98%	6,00%
Cenário com aquisição dos novos ativos	111.491.625	992.100	6.689.497	6,74	112,38	0,98%	6,00%

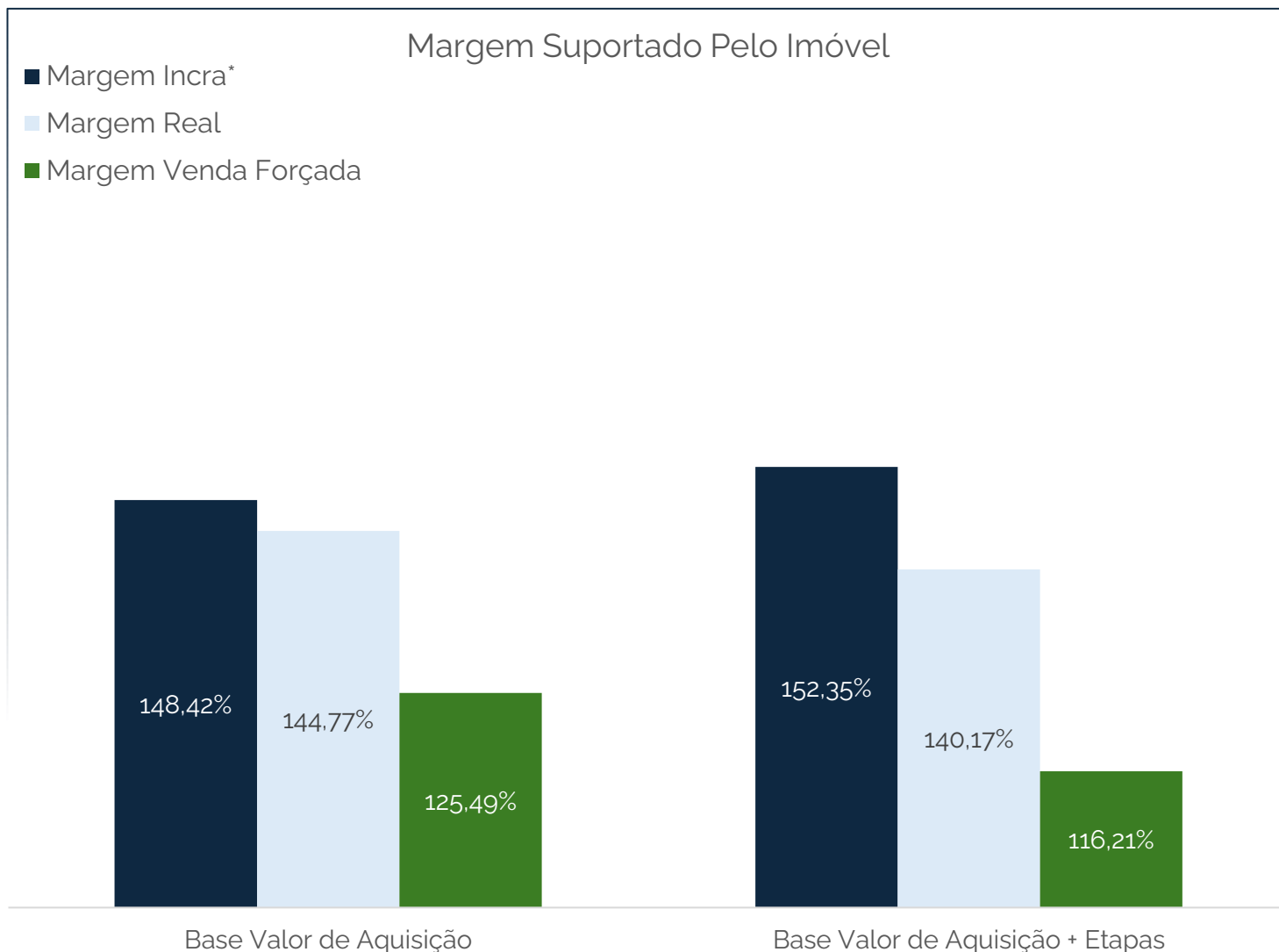
Avaliação de Margem em Cenários no Mercado Imobiliário Rural

Margem expressas em %

Registramos neste gráfico os impactos das variações no valor de aquisição do imóvel em relação ao valor real, ao valor de venda forçada e ao valor de análise fornecido pelo INCRA.

- Estabelecemos um piso de percentual mínimo respaldado pela operação. Isso envolve a análise do valor de venda forçada pela área em relação ao valor de aquisição, evidenciando uma margem de segurança em relação ao mercado de imóveis rurais.
- Incorporamos os dados de valor dos imóveis rurais levantados pelo INCRA em 2022, destacando o cenário otimista de margem de segurança em relação ao imóvel rural
- Finalmente, examinamos o valor de venda real do imóvel, com base em avaliações realizadas nos ativos em questão, evidenciando a margem de segurança aplicada na operação.

Esses dados revelam a solidez do investimento, uma vez que há consistentemente um desconto na aquisição do imóvel, variando entre 30% e 50% do valor de avaliação do bem. No entanto, é crucial considerar que, devido à natureza de uma aquisição efetiva, existe o risco de desvalorização do imóvel além do valor de aquisição, conforme indicado pelo risco de mercado expresso nas percentagens apresentadas no gráfico adjacente





Há mais de 40 anos criando valor para nossos clientes, com soluções que resultam da sinergia entre o real estate e o mercado financeiro.

jdarochalima@unitas.com.br
carolina.gregorio@unitas.com.br

www.unitas.com.br
visite e conheça nossos fundos

CARLOS
ORLANDELLI
LOPES:0079861385
8

Digitally signed by CARLOS ORLANDELLI
LOPES:00798613858
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF
A1, ou=(EM BRANCO), ou=44614042000198,
ou=videoconferencia, cn=CARLOS
ORLANDELLI LOPES:00798613858
Date: 2024.09.24 14:01:37 -03'00'

A Oby Capital nasceu e cresceu no interior do Brasil

Somos uma instituição especializada em gestão de ativos.

Temos uma visão estruturada em grandes temas acumulada durante anos de experiência em grandes centros financeiros globais, sustentando as decisões de investimento nos diferentes mercados de atuação.

marina@obycapital.com.br

<https://www.obycapital.com.br/>

Signed by:

Fabricio Lagez Echeverria

0355754DD384458...

ANEXO V – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

Lavoura I Fiagro Imobiliário

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 44.077.014/0001-89.)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente para o período de 25 de outubro de 2023 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Lavoura I Fiagro Imobiliário

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Lavoura I Fiagro Imobiliário

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Lavoura I Fiagro Imobiliário ("Fundo"), que compreende o balanço da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 25 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Lavoura I Fiagro Imobiliário em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o período de 25 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Adequação do fundo a instrução ICVM 175

Em 2 de outubro de 2023, entrou em vigor a Resolução ICVM nº 175, com as alterações introduzidas pelas resoluções ICVM nº 181/23, 184/23 e 187/23, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A atual Resolução revoga, dentre outras normas que especifica, a Instrução ICVM nº 472/08. A Administradora, está adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova Resolução e até a emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não se adaptou integralmente a nova norma. Os fundos em funcionamento na data de início de vigência da Resolução deverão efetuar as devidas adaptações até 31 de dezembro de 2024.

Demonstrações financeiras comparativas

Conforme Nota Explicativa nº 1, o Lavoura I Fiagro Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades em 25 de outubro de 2023, razão pela qual não estão sendo apresentadas demonstrações financeiras comparativas com outros períodos. Nossa opinião não contém modificação relacionada a este assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Valorização das propriedades para investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2023, propriedades para investimento no montante de R\$ 46.146 mil, equivalentes a 99,48% do seu patrimônio líquido. A Administradora do Fundo contratou empresa terceira especializada para estimar o valor justo das propriedades para investimento que são mensuradas ao valor justo por meio do método comparativo direto de dados de mercado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis à mensuração das propriedades para investimento incluíram, entre outros: (i) a obtenção do entendimento do processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) a avaliação, com o suporte dos nossos especialistas internos em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e das premissas-chave utilizados (iii) a análise, com o suporte dos referidos especialistas internos, da consistência e razoabilidade dos cálculos matemáticos realizados e apresentados na avaliação; e (iv) a avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 21 de março de 2024.

Robson Santa Izabel
Contador CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Balço patrimonial do período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2023	%PL	PASSIVO	Notas	2023	%PL
Ativo circulante		279	0,60%	Passivo circulante		36	0,08%
Caixa e equivalentes de caixa	4	271	0,58%	Taxa de administração a pagar	9	36	0,08%
Impostos a compensar		8	0,02%				
Não Circulante		46.146	99,48%	Patrimônio líquido		46.389	100,00%
Propriedades para investimento	5	46.146	99,48%	Cotas integralizadas	6.a	46.300	99,81%
				Lucro acumulados		89	0,19%
Total do ativo		46.425	100,08%	Total do passivo e patrimônio líquido		46.425	100,08%

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Demonstração do resultado

Para o período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>25/10/23 a 31/12/2023</u>
Receita líquida de aplicações financeiras	4	55
Outras receitas/ (despesas) operacionais:		
Taxa de administração	9	(88)
Serviços de terceiros	10	(23)
Despesas financeiras		(17)
Ajuste a valor justo	5	162
Resultado líquido do exercício		<u>89</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>463.000</u>
Resultado por cota (em reais)		<u>0,19</u>

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ 40.225.262/0001-79

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros/ Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas	6.a.	46.300	-	46.300
Resultado do exercício		-	89	89
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>46.300</u>	<u>89</u>	<u>46.389</u>

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.225.262/0001-79

Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Demonstração dos fluxos de caixa

Para o período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

		25/10/23 a
	Nota	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento líquido de receitas de aplicações financeiras		47
Pagamento da taxa de administração e de gestão		(52)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços		(23)
Pagamento de outras despesas		(17)
		<u>(45)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(45)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de propriedades para investimentos	5	(45.984)
		<u>(45.984)</u>
Caixa líquido das atividades investimentos		(45.984)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento de integralização de cotas	6.a.	46.300
		<u>46.300</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento		46.300
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		<u>271</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício		<u>271</u>

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. HISTÓRICO E CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo Lavoura I Fiagro Imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, e iniciou suas operações a partir do mês de outubro de 2023, com prazo indeterminado de duração, sendo regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Instrução CVM nº 472/08, que foi revogada pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23 e 187/23, e Resolução CVM nº 39 de 13 de julho de 2021.

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

O Fundo foi constituído mediante a emissão de 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas, de classe e série únicas, de forma escritural, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 140.000.

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”).

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de março de 2024 e serão divulgadas na rede mundial de computadores pelo site da Administradora.

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua pela administração do Fundo. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ele se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

Recebíveis e contas a pagar: são ativos e passivos financeiros com recebimentos e pagamentos fixos, determináveis que não estão cotados em mercado ativo. O Fundo não transaciona ativos ou passivos, classificados como derivativos.

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ estimativa para créditos de liquidação duvidosa: Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de "impairment" para esses ativos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existente, é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

a. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos de investimentos.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

c. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de arrendamento ou aluguel. Cada propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo (vide Nota 5).

Os imóveis para renda estão registrados pelo valor justo através de laudo de avaliação efetuado em dezembro de 2023, de conformidade com a Instrução CVM nº 516/11.

Os custos incluem as despesas que são diretamente atribuídas à aquisição de uma propriedade para investimento, perfazendo os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como estoque, seu valor justo apurado na data da reclassificação se torna seu custo para a mensuração subsequente.

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e. Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra independente de recebimento ou pagamento.

Para investimentos em ações ou cotas de empresas controladas, o Fundo adota os critérios de ajuste a valor patrimonial ou ao valor justo da propriedade para investimento na empresa controlada, caso está não adote o valor justo como prática contábil para mensuração desses ativos. Os resultados em regime de competência são reconhecidos diretamente no resultado do exercício.

f. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

3.1. Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou a Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023			
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2023
Depósitos bancários à vista	5
Aplicação Financeira	266
Total	271

Em 31 de dezembro de 2023 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A.

Descrição	2023
Aplicação Itaú Trust DI	266
Total	266

O Fundo efetuou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, conforme CPC 03, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de receita de aplicações financeiras o montante de R\$ 55.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

O Fundo adquiriu, conforme Compromisso particular de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, firmado em 26 de outubro de 2023, com a empresa Breezes Ecovillage Empreendimentos Imobiliários Ltda., o imóvel abaixo caracterizado, totalmente quitado até o encerramento desse exercício, pelo valor de R\$ 45.000 e demais custos com impostos e taxas para sua regularização, como abaixo discriminado:

Descrição	2023
Fazenda Lambari, localizada na Comarca de Cornélio Procópio, Estado da Paraná, 2º Cartório de Registro de Imóveis, constituída das matrículas:	45.984
Matrícula nº 22.219: "FAZENDA LAMBARI/ Parte 1, situada no Município de Sertaneja/PR, com área de 306.8729 hectares	
Matrícula nº 22.220: "FAZENDA LAMBARI/ Parte 2, situada no Município de Sertaneja/PR, com área de 358,9527 hectares	
Matrícula nº 22.221: "FAZENDA LAMBARI/ Parte 3, situada no Município de Sertaneja/PR, com área de 26,3866 hectares	
Total	45.984
Movimentação no exercício	2023
Custo de aquisição transferido da conta de estoques	45.984
Resultado do ajuste a valor justo	162
	46.146

Opção de Venda

Conforme Instrumento Particular De Opção De Compra e Venda De Bens Imóveis Sob Condições Resolutivas e Outras Avenças, O Fundo, como vendedor, prometeu vender para a empresa Horizontes Empreendimentos imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.358.467/0001-88, com sede na Rua Helena, nº 275, 2º andar, conjunto 22, sala 01, Vila Olímpia, São Paulo, Capital, CEP 04.552-050, como compradora, firmado em 27 de outubro de 2023, os imóveis descritos nesta nota, condicionado à observância integral das obrigações assumidas pela Antecessora dos referidos imóveis, junto a Vendedora referente a obrigações com ITR – Imposto Territorial Rural, que se está sendo por esta contestado por vias administrativas e que, portanto, a referida exigibilidade está suspensa.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ajuste a valor justo:

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação delas.

O Ajuste a Valor Justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Caputi & Barbalho Avaliações datado de dezembro de 2023 que aponta o valor de R\$ 82.541.

O valor justo do imóvel ficou limitado ao valor da Opção de Compra e Venda atualizado em 31 de dezembro de 2023 pelo IPCA-IBGE.

Fazenda	Localização	valor contabil em 31/12/2023	opção de venda	Laudo de avaliação em 31/12/2023	opção de venda atualizada até 31/12/2023 (IPCA)	ajuste opções
Lambari	Sertaneja - PR	45.983.679,98	45.900.000,00	82.541.527,00	46.145.702,80	162.022,82

6. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2023 foram integralizadas 463.000 cotas no montante de R\$ 46.300. Cotas escriturais e nominativas com valor unitário nominal de R\$ 100,00 (cem reais) de única emissão, totalmente integralizadas.

b) Novas emissões de cotas

A Administradora poderá, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, realizar novas emissões de Cotas do Fundo, as quais: (i) poderão ser objeto (a) de oferta pública, sob o rito de registro automático e sob o rito de registro ordinário de distribuição, de acordo com os ditames da Resolução CVM 160, conforme o caso; ou (b) de colocação privada, nos termos do item 2.3.1 do Ofício Circular nº 1/2021 – CVM/SRE e do item 3.2 acima; e (ii) poderão ou não estar sujeitas ao direito de Preferência.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS A PAGAR

De acordo com o artigo 68 do seu regulamento, 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. Caso o Fundo tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, em percentual a ser estipulado pelo Gestor anualmente, no 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao recebimento dos valores devidos pelos arrendatários ou parceiros dos Ativos Alvo Imóveis, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. 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.

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 deve ser distribuído aos Cotistas em até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos, conforme artigo 69 de seu Regulamento.

a) Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve distribuição de resultados aos cotistas.

8. RENTABILIDADE

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

<u>Período</u>	<u>Patrimônio Líquido Médio</u>	<u>Valor Patrimonial da quota</u>	<u>Rentabilidade Média (%)</u>
31 de dezembro de 2023	44.753	100,19	0,002

(*) A rentabilidade foi calculada com base no lucro líquido do período em que apresentou lucro, sobre o valor do patrimônio líquido médio de cada período. No exercício de 2023 o Fundo apresentou prejuízo contábil.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Administradora receberá pelos serviços de administração, escrituração, custódia, tesouraria, controladoria e gestão do Fundo, será devida a Taxa de Administração, conforme abaixo definida:

Conforme artigo 15 do regulamento do Fundo, a Administradora receberá pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, será devida uma Taxa de Administração, composta de três 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) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, 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, 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.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 88, representando 0,20% do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 36.

10. SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2023
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(11)
Taxa B3	(12)
Total	(23)

11. TRIBUTAÇÃO

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

(ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)

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

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023)

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

12. FATORES DE RISCOS

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das locações do Empreendimento, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

Riscos Associados aos Investimentos em Empreendimento(s) Imobiliário(s)

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do(s) Empreendimento(s), os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. As indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou não, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o(s) Empreendimento(s) objeto(s) do Fundo, acarretando, por exemplo, a vacância dos imóveis ou redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e o(s) Empreendimento(s) também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

13. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

14. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas.

15. DEMANDAS JUDICIAIS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELO AUDITOR INDEPENDENTE

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM nº 162/22, de 13.07.2022, informamos que o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pela Ecovis WFA Auditores Independentes S.S, com exceção do serviço de auditoria de suas demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, segundo os quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17. DIVULGAÇÕES DE INFORMAÇÕES

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

18. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram registrados fatos relevantes no período após o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

19. OUTROS ASSUNTOS

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 1º de abril de 2024.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 25 de outubro a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FI"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

A CVM publicou no dia 28.03.2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 181 altera a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 02.10.2023.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A ADMINISTRADORA DO LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

* * *