

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

Informações Essenciais – Oferta Pública de distribuição pública de cotas da terceira emissão de série única do

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.710.043/0001-00

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	[x] perda do principal	[x] conflito de interesses
	[x] responsabilidade ilimitada	[x] impactos tributários
	[x] falta de liquidez	[x] produto complexo
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	Capa
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente até 205.000 (duzentos e cinco mil) de cotas.	Seção 2.6
a.2) Preço unitário	R\$ 113,00 (cento e treze reais) *.	Seção 2.5
a.3) Montante ofertado (=a.1*a.2)	Inicialmente, até R\$ 23.165.000,00 (vinte e três milhões cento e sessenta e cinco mil reais)	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não haverá.	Seção 2.6
a.5) Lote adicional	Não haverá.	Seção 2.6.1
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.	Seção 2.4
Código de negociação	LAFI11	Capa
B. Outras informações		
Emissor	LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO	Capa

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Administrador	BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº 50.544.038/0001-01	
Gestor	OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ nº 40.147.132/0001-65	Capa

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	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:	Seção 3.1

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o administrador/gestor	Apresentação e informações gerais (Max 100 caracteres)	Seção 15.3.1

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<u>Fatores macroeconômicos relevantes.</u> O mercado de capitais é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país.	☒ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
<u>Risco relacionados ao investimento em valores mobiliários:</u> O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. Os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, dos resultados obtidos pelo Fundo.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
<u>Riscos institucionais:</u> O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
<u>Risco de Atrasos das Obras de Empreendimentos Imobiliários:</u> O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	O Fundo possui 01 (uma) única Classe de Cotas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são nominativas e escriturais, e possuem direitos econômico-financeiros diferenciados.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	☒ Indeterminado ☐ Determinado	Seção 2.11.1
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☐ Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 (um) dia do final da oferta. ☐ Revenda ao público em geral após decorridos ☐ dias do final da oferta. ☐ Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☒ Não há restrições à revenda.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☒ Investidores Profissionais ☒ Investidores Qualificados ☒ Público em geral	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Nos termos do artigo 45 do Regulamento, os Cotistas do Fundo terão direito de preferência em relação a novas emissões. Aos Cotistas do Fundo cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data do corte estabelecido no cronograma fica assegurado o direito de preferência na subscrição das novas Cotas conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas equivalente a 0,36107950442 a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data do corte. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita 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). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, junto à B3 e junto ao Administrador, por meio dos e-mails escrituracao@brcapital.com.br e ri@brcapital.com.br, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Administrador. Em observância à faculdade prevista no Regulamento, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Administrador, conforme cronograma, observados os procedimentos operacionais do Administrador, durante o Período de Preferência. No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante da Oferta; ou (b) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Valor Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o cotista deverá indicar se	Seção 6.2

	pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.	
Qual o valor mínimo para investimento?	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de R\$ 113,00 (cento e treze reais) correspondente a 01 (uma) Cota (“Aplicação Mínima Inicial”).	Seção 8.8
Como participar da oferta?	Mediante celebração do Pedido de Subscrição, do compromisso de Investimento e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento.	Seção 5.2
Como será feito o rateio?	Discrecionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Gestor, para os Investidores	Seção 8.11
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o Dia Útil subsequente à Data do Procedimento de Alocação, a Administradora divulgará fato relevante sobre o encerramento do Período de Subscrição.	Seção 5.1
O ofertante pode desistir da oferta?	Apenas em caso de suspensão ou modificação da Oferta. Eventuais valores integralizados pelo Investidor, serão devolvidos, nos termos do Prospecto.	Seção 8.11
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF Títulos e IR.	Seção 15.2
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador e Coordenador Líder: https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,91+Fundos.html , neste website procurar “LAVOURA I FIAGRO”, então clicar no documento desejado	Seção 5.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta	Mais Informações
---	-------------------------

	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 “2023”, 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”, 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”. 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” e, então, localizar o documento desejado) Instituições Participantes: Informações adicionais sobre as Instituições Participantes podem ser obtidas nas dependências das Instituições Participantes e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).	
Quem são os coordenadores da oferta?	BR CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Capa
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4
Qual o período de reservas?	N/A	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	O Preço de Emissão das Cotas foi aprovado em Reunião do Administrador em conjunto com o Gestor, realizada em 25 de março de 2025.	Seção 2.1
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	A ser informado individualmente aos potenciais investidores até 1 (um) Dia Útil anterior a Data de Liquidação.	Seção 5.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Qual a data da liquidação da Oferta?	Quando realizada a respectiva liquidação.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	A ser informado individualmente aos potenciais investidores na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 5.1
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 7.1