

PROSPECTO DEFINITIVO
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 51.710.043/0001-00

(“Fundo”)

Administrado pela
BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 44.077.014/0001-89

Rua Surubim, nº 577, 10º andar, conjunto 101,
Cidade Monções, CEP 04795-050, São Paulo, SP

(“Administrador”)

Gerido pela
OBY CAPITAL GESTORA DE
RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 40.147.132/0001-65

Rua Joaquim Floriano, nº 1.120, conjunto
42, Itaim Bibi, CEP 04534-004, São

Paulo, SP (“Gestor”)

São ofertadas, no âmbito da terceira emissão do Fundo (“**Terceira Emissão**”), cotas de classe única (“**Classe Única**”), registradas na **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, no código de negociação LAFI11 e Código BRLAFICTF007 (“**Cotas**”).

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 automático 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 07 de agosto de 2023 e arquivada na CVM na mesma data.

A Oferta compreende a emissão de até 205.000 (duzentas e cinco mil) Cotas, no valor unitário de integralização de R\$ 113,00 (cento e treze reais) por Cota (“**Preço de Emissão**”), totalizando o montante de, inicialmente, até R\$ 23.165.000,00 (vinte e três milhões e cento e sessenta e cinco reais) (“**Montante Total da Oferta**”).

As Cotas objeto da Oferta serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão, que já inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido a seguir). Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo da Oferta dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 2,59 (dois reais e cinquenta e nove centavos) por Cota (“**Custo Unitário de Distribuição**”).

Preço de Emissão (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor Líquido por Cota (R\$)
113,00	2,59	2,29%	110,41

O Custo Unitário de Distribuição inclui toda e qualquer despesa relacionada à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta.

As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).”

Os custos de distribuição correspondes ao montante de R\$ 2,59 (dois reais e cinquenta e nove centavos) por Cota, conforme seção 2.5. deste Prospecto, o qual inclui toda e qualquer despesa relacionada à constituição do Fundo, à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta, serão arcados pelo Fundo.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FIP/PRI/0986/2025, em 08 de abril de 2025, nos termos da seção II, do capítulo IV da Resolução CVM 160.

ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, CONSTANTES DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

O REGISTRO AUTOMÁTICO 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. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

NÃO EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DE COTAS, CONFORME ITEM 6.1 DESTES PROSPECTO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO E NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM, CONFORME ITEM 15.3 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Os termos definidos neste Prospecto Definitivo terão o significado atribuído na seção “Definições”, conforme Anexo I deste Prospecto.

A data deste Prospecto é de 08 de abril de 2025



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



ÍNDICE

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1.	Breve Descrição da Oferta	1
2.2.	Classes de Cotas	1
2.3.	Público-Alvo da Oferta.....	2
2.4.	Negociação das Cotas	3
2.5.	Valor Nominal Unitário e Custos de Distribuição.....	3
2.6.	Montante Total da Oferta e Montante Mínimo da Oferta	3
2.7.	Quantidade de Cotas por Classe	4
2.8.	Vedação à Colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas em caso de Excesso de Demanda.....	4
2.9.	Subscrição e Integralização das Cotas	5
2.10.	Subscrição Condicionada.....	5
2.11.	Breve Resumo das Principais Características do Fundo	5
3.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	12
4.	FATORES DE RISCO	13
5.	CRONOGRAMA	35
5.1.	Cronograma Indicativo da Oferta.....	31
5.2.	Subscrição e Integralização das Cotas	31
5.3.	Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento ou Desistência da Oferta	32
6.	INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS	37
6.1.	Histórico de Negociação das Cotas	37
6.2.	Direito de Preferência	37
6.3.	Preço das Cotas e Justificativa	38
6.4.	Situação Patrimonial, Econômica e Financeira do Fundo	38
7.	RESTRIÇÕES A DIREITOS DE COTISTAS	39
7.1.	Eventuais restrições à transferência das cotas.....	39
7.2.	Inadequação do Investimento	39
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	39
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	42
8.1.	Condições a que a Oferta está submetida.....	43
8.2.	Destinação da Oferta a Investidores Específicos.....	43
8.3.	Autorizações	43
8.4.	Regime de distribuição da Oferta.....	43
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço (<i>bookbuilding</i>).....	43
8.6.	Admissão à negociação em mercado organizado	43
8.7.	Formador de mercado.....	43
8.8.	Contrato de estabilização.....	43
8.9.	Requisitos ou exigências mínimas de investimento	43
8.10.	Distribuição Parcial da Oferta	43
8.11.	Plano de Distribuição.....	45
8.12.	Procedimento da Oferta	45

8.13.	Período de Distribuição e Encerramento da Oferta.....	46
9.	VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA.....	48
10.	RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	49
10.1.	Conflito de Interesses entre o Administrador/ o Coordenador-Líder e o Fundo.....	49
10.2.	Relacionamentos do Administrador	49
11.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	50
11.1.	Condições do contrato de distribuição	51
11.2.	Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando:.....	53
12.	DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	55
12.1.	Destinatários dos Recursos não registrados perante a CVM.....	55
13.	DOCUMENTOS DO FUNDO E DA OFERTA.....	56
13.1.	Regulamento do Fundo	56
13.2.	Demonstrações financeiras do Fundo.....	56
14.	IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	57
14.1.	Dados das Partes.....	57
14.2.	Declarações.....	58
15.	DEMAIS INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE O FUNDO	59
15.1.	Prestadores de Serviços	59
15.2.	Tributação	59
15.3.	Divulgação de Informações do Fundo e Acesso aos Documentos da Oferta.....	65
15.4.	Disponibilização do Regulamento	66

ANEXOS

ANEXO I - DEFINIÇÕES

ANEXO II - ATA DE DELIBERAÇÃO DA OFERTA ENTRE ADMINISTRADOR E GESTOR

ANEXO III – REGULAMENTO

ANEXO IV - ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO V - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO

(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 3ª (terceira) Emissão do LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 51.710.043/0001-00 (“**Fundo**”, “**Cotas**” e “**3ª Emissão**”, respectivamente), nos termos deste Prospecto, submetida a registro perante a CVM sob o rito de registro automático perante a CVM, conforme previsto nos artigos 27 e 28 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), intermediada pelo Coordenador Líder, o qual será responsável pela distribuição das Cotas da 3ª Emissão do Fundo durante o Período de Distribuição.

A presente Oferta é intermediada pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários 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 (“**Coordenador Líder**”), o qual será responsável pela colocação das Cotas da 3ª Emissão do Fundo durante o Período de Distribuição, na qualidade de Coordenador Líder, conforme indicado no Cronograma da Oferta, na página 39 deste Prospecto.

O Fundo é administrado e gerido pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, 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 serão escrituradas e custodiadas pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A** (“**Escriturador**”) e (“**Custodiante**”).

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 63 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 13 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 Anexo 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 poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).”

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 dos Gestores, 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 pelos Gestores em referido processo importará na impossibilidade da transferência ou cessão das Cotas para o adquirente pretendido.

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\$ 113,00 (cento e treze reais) (“**Preço de Emissão**”), que já inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido a seguir). Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo da Oferta dividido pelo número de Cotas referente ao **Montante Total da Oferta** e subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 2,59 (dois reais e cinquenta e nove centavos) por Cota (“**Custo Unitário de Distribuição**”). O Custo Unitário de Distribuição variará conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito dessa 3ª Emissão e será integralmente pago com recursos advindos da primeira Chamada de Capital a ser realizada pelo Fundo.

Estima-se que os recursos líquidos da Oferta, após dedução das comissões e das respectivas despesas, e considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, sejam de aproximadamente R\$ 22.634.050,00 (vinte e dois milhões, seiscentos e trinta e quatro mil e cinquenta e nove reais), correspondendo o custo de R\$ 2,59 (dois reais e cinquenta e nove centavos) por Cota. Para informações detalhadas acerca das comissões e despesas relativas à Oferta, veja o item 10.2. “Demonstrativo do Custo da Distribuição”, na página 35 deste Prospecto.

2.6. Montante Total da Oferta

O montante inicial da Oferta é de até 205.000 (duzentas e cinco mil) Cotas, representando o valor inicial de até R\$ 23.165.000,00 (vinte e três milhões e cento e sessenta e cinco mil 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 20.000 (vinte mil) cotas Cotas da 3ª Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 2.260.000,00 (dois milhões e duzentos e sessenta 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.

“Esclarecimentos 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 48 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 3ª Emissão são Cotas de Classe Única

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, dos Gestores, 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 aos Gestores, para fins de cumprimento ao disposto no artigo 10º, §1º, II, “c”, da Resolução CMN 4.963, pelo que os Gestores, 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 demandados.

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” na página 22 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 irretratável, 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 pelos Gestores 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 01 (uma) Cota no âmbito da Oferta, totalizando um investimento mínimo por Investidor de R\$ 113,00 (cento e treze reais).

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 de 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 (“LCI”); cotas de outros Fiagro-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 Fiagro-Imobiliário; e (vii) demaístítulos 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 na política de investimento.

2.11.4. Política de Investimento

O FUNDO tem por política base realizar investimentos objetivando 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, produtosintermediários 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 (“CRP”); (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”)

2.11.5. 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 administração do FUNDO, nela compreendida as atividades de administração do FUNDO, tesouraria, escrituração, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, o FUNDO pagará ao Administrador uma Taxa de Administração composta de quatro partes: i.- a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas; ii.- a segunda

equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do FUNDO, iii.- a terceira equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO no último dia útil do mês anterior à sua competência, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE(“IPCA”) ou índice que vier a substituí-lo, iv.- a quarta equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês anterior à sua competência, sendo que a primeira e a segunda parte corresponderão aos valores designados nos respectivos instrumentos celebrados entre a Administradora e os prestadores destes serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede da Administradora. (“Taxa de Administração”). Pelos serviços de gestão, da Taxa de Administração será destinado ao Gestor parte a ser definida entre o Administrador e o Gestor., a título de taxa de gestão. Acrescidos a esse valor, integrarão também a Taxa de Administração e Gestão os valores cobrados pelos prestadores de serviços de custódia de ativos e de auditoria independente do FUNDO, os quais poderão ser pagos diretamente pelo FUNDO a tais prestadores de serviços, nos termos dos Artigos 17 e 18 de seu Regulamento.

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 indicarão, 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 e 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)** 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.

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.

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 33 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 DESTE 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.

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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 consequentemente afetar negativamente as Cotas do FUNDO e consequentemente 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, consequentemente, 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, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Ressalte-se que nos termos do §3º e §4º do artigo 92 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), os arrendatários e parceiros rurais, respectivamente, de um determinado imóvel, possuem direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um imóvel, devendo o FUNDO dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. A aquisição de um determinado imóvel pelo FUNDO pode implicar a necessidade de notificação de determinado arrendatário ou parceiro rural e consequente exercício do seu direito de preferência, impactando a capacidade de o FUNDO adquirir total ou parcialmente um determinado imóvel.

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

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

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

Risco da Pandemia do Covid-19

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

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

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos pelo FUNDO, influenciando na capacidade de o FUNDO investir em Ativos Alvo, o que pode afetar negativamente sua estratégia e, 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 inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Não há garantia de que o desempenho futuro do FUNDO seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Regulamento e podem resultar em prejuízos para o FUNDO e os Cotistas.

Riscos de Liquidez

Os FUNDOS de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FUNDOS de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas antes do seu final e, no caso do FUNDO, no momento de sua liquidação, uma vez que o FUNDO tem prazo indeterminado. Dessa forma, os Cotistas somente poderão negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação e poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas e desfazer suas posições no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do FUNDO deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo. Além disso, os ativos componentes da carteira do FUNDO poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do FUNDO esteja consciente de que o investimento no FUNDO possui características específicas quanto à liquidez

das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação no valor da Cota, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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) consequências 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 consequências. 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 fazem 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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, 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 componham 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, consequentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez.

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

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias em alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do FUNDO. A redução do poder aquisitivo pode ter 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, 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, consequentemente, 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, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo FUNDO, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do FUNDO.

Riscos associados à liquidação do FUNDO

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

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do FUNDO em caso de liquidação

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

Riscos de prazo

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

Risco de descontinuidade

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do FUNDO, a CVM poderá determinar a Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambas; (ii) incorporação a outro FUNDO, ou (iii) liquidação do FUNDO. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do FUNDO. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo do FUNDO será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do FUNDO.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o FUNDO não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora poderá aprovar unilateralmente ou convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao FUNDO. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo único Cotista em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o FUNDO esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de Assembleia Geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o FUNDO poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos

resultados obtidos pelo FUNDO com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo FUNDO. Assim, existe a possibilidade do FUNDO ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco operacional

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

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do FUNDO: 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, consequentemente, 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, eventual retorno esperado pelo FUNDO e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos arrendamentos/parcerias rurais uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do FUNDO de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Nestes casos, o FUNDO poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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

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

Risco de decisões administrativa, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis

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

Risco de cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio FUNDO e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do FUNDO são de responsabilidade do FUNDO, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O FUNDO somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao FUNDO para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o FUNDO venha a ser condenado. A Administradora, o Gestor, o Especialista Técnico, o Escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo FUNDO e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento, sendo certo que, nesse caso, o valor das Cotas poderá ser afetado adversamente.

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

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

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

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do FUNDO em relação aos critérios de concentração, caso o FUNDO venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em valores mobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Alvo e/ou imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo FUNDO, o que pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo FUNDO, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Especialista Técnico ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

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

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

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis rurais integrantes da carteira do FUNDO, a Administradora poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do FUNDO, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o FUNDO tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do FUNDO não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente. Caso o FUNDO seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do FUNDO ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o FUNDO seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Risco da administração dos Ativos Alvo por terceiros

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

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma Indicativo da Oferta

Ordem	Eventos	Data Prevista (1)(2)(3)
1	Divulgação deste Fato Relevante e Registro Automático da Oferta junto à CVM	08/04/2025
2	Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e disponibilização do Prospecto	08/04/2025
3	Data de Corte do Direito de Preferência no Administrador/Escriturador	11/04/2025
4	Início do exercício do Direito de Preferência e de sua Cessão no Administrador/Escriturador e na B3	17/04/2025
5	Encerramento da Possibilidade de Cessão do Direito de Preferência no Administrador/Escriturador e na B3	06/05/2025
6	Encerramento do exercício do Direito de Preferência e na B3	08/05/2025
7	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	09/05/2025
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3	09/05/2025
9	Comunicado do Encerramento do Direito de Preferência	09/05/2025
10	Início do Período de Distribuição	12/05/2025
11	Data Máxima para Liquidação da Oferta	01/10/2025
12	Data Máxima para o Encerramento do Período de Distribuição	02/10/2025
13	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	03/10/2025

(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, dos Gestores 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) Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da

CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade da CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo 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 os Gestores, 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, neste website procurar “LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO”, 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 “2023”, localizar a opção “Quotas de FIP” e, em seguida, clicar no valor descrito na coluna “Primárias - Volume em R\$” da referida linha, e em seguida, localizar o “LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO”, 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”. 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” 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 01 (uma) Cota, de forma que o respectivo desembolso não seja inferior ao Montante Mínimo por Investidor, equivalente a R\$ 113,00 (cento e treze reais) por Investidor.

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 resilido, 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 rescisão 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 FATORES DE RISCO

6.1. Histórico de Negociação das Cotas

Com vistas à constituição do FUNDO, o Administrador emitiu, na primeira distribuição, 600.000 (seiscentas mil) Cotas, em duas séries, 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\$ 60.000.000,00 (sessenta 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.

Na data sua subscrição foram integralizadas, em moeda corrente nacional 463.000 (quatrocentas e sessenta e três mil) Cotas sendo que aquelas que não foram integralizadas, foram canceladas pelo Administrador.

O Fundo possui atualmente em circulação 567.742 (quinhentas e sessenta e sete mil, setecentas e quarenta e duas) Cotas.

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.

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.

Aos Cotistas do Fundo cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data do corte estabelecido no cronograma indicado no item 4 deste Prospecto 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, junto à B3 e junto ao Administrador, conforme cronograma, observados os procedimentos operacionais da B3 e 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 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.

6.3. Preço das Cotas e Justificativa

As Cotas serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão correspondente ao valor nominal unitário de R\$ 113,00 (cento e treze reais). Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o Custo Unitário de Distribuição será de R\$ 2,59 (dois reais e cinquenta e nove centavos) por Cota. O Custo Unitário de Distribuição variará conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da 3ª Emissão e será integralmente pago com recursos advindos da primeira chamada de capital a ser realizada pelo Fundo. 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 de emissão da primeira emissão de Cotas do Fundo, o qual, no entendimento do Coordenador Líder, do Administrador e dos Gestores, pode despertar o maior interesse público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão de Cotas no mercado.

6.4. Situação Patrimonial, Econômica e Financeira do Fundo

Na data de referência de 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui um Patrimônio Líquido de R\$ 63.021.256,40 (sessenta e três milhões, vinte e um mil, duzentos e cinquenta e seis reais e quarenta centavos).

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE COTISTAS

7.1. Eventuais restrições à transferência das cotas.

Tendo em vista que a presente Oferta foi registrada pelo Rito Automático, sem análise prévia por entidade conveniada com a CVM, e tem como público-alvo Investidores em Geral, após o encerramento da presente Oferta, tais Cotas poderão ser transferidas para o público em geral sem quaisquer restrições, observado o disposto no Regulamento do Fundo. 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.

7.2. Inadequação do Investimento

A 3ª 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 comunicada 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;

(a) esteja sendo intermediária 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 de 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.

(b) A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, dos Gestores e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a 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 à 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 INVESTIMENTONAS COTAS NÃO É, PORTANTO, ADEQUADO A INVESTIDORES AVESOS 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 este Contrato de Distribuição deixará de produzir efeitos:

- (i)** obtenção do registro automático da Oferta na CVM nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o Prospecto e o Anúncio de Início divulgados na forma da regulamentação em vigor;
- (ii)** na data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto todas as declarações prestadas pelo Administrador e pelos Gestores no Contrato de Distribuição sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em seus aspectos materiais, bem como todas as obrigações assumidas pelo Administrador e pelos Gestores 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, pelos Gestores 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 pelos Gestores 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 dos Gestores em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (viii)** tenha sido obtido parecer legal dos assessores legais da Oferta em termos satisfatórios ao Coordenador Líder; e
- (ix)** 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 dos Gestores 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. Destinação da Oferta a Investidores em Geral

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 3ª Emissão, a Oferta e o Preço de Emissão foram aprovados em 25 de março de 2025, por meio dos Atos de Aprovação da Oferta, conforme Anexo II a este Prospecto.

8.4. Regime de distribuição da Oferta

A Oferta é caracterizada como distribuição pública primária das Cotas da 3ª 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.

8.5. 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, após sua integralização, poderão ser negociadas em bolsa de valores, conforme disposto do Regulamento e neste Prospecto.

8.7. Formador de mercado

Não será firmado Contrato de Formador de Mercado no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

No âmbito do investimento em Cotas do Fundo, o Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de de 01 (uma) Cota, totalizado um montante mínimo de R\$ 113,00 (cento e treze reais) por Investidor (“**Montante Mínimo por Investidor**”).

8.9. Distribuição Parcial da Oferta

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, de seu termo de aceitação da Oferta (“**Termo de Aceitação da Oferta**”) ou da sua ordem de investimento (“**Ordem de Investimento**”), conforme o caso, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso; 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 Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do exercício do seu Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso (“**Crterios de Aceitação da Oferta**”).

Caso o Investidor (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) nas contas correntes de suas

respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, de comum acordo entre a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exerceram o Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.10. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no Artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar

- (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo;
- (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; e (iii) que sejam disponibilizados, previamente, aos representantes do Coordenador Líder exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

8.11. Procedimento da Oferta

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o Plano de Distribuição, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder da Oferta, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; e (iii) que sejam disponibilizados, previamente, aos representantes do Coordenador Líder exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição conforme Plano da Oferta fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como Público-Alvo os Investidores em Geral;
- (ii) após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, poderão ser realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o disposto no inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º da Resolução CVM 160;
- (iv) durante o Período de Distribuição, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Subscrição. Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos “(v)” e “(viii)” abaixo;
- (v) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar, no Pedido de Subscrição, a sua condição de Pessoa Vinculada sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pelo Coordenador Líder;
- (vi) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição da Oferta somente terá início após (a) obtenção de registro da Oferta na CVM, que, no Rito Automático sem procedimento de *bookbuilding*, ocorre com a apresentação do pedido de registro da Oferta; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto aos Investidores;
- (vii) iniciada a Oferta, os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder, a partir da data que será informada no Anúncio de Início, de acordo com o procedimento descrito no item 11.1 deste Prospecto;
- (viii) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, procedimento de alocação, nos termos do Artigo 49 da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, em data especificada no “Cronograma Indicativo da Oferta” previsto no Prospecto, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com os Gestores e o Administrador, se serão emitidas Cotas Adicionais, sendo certo que poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas considerando o Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), observadas as exceções dispostas na Resolução CVM 160, não será permitida a colocação de Cotas perante Pessoas Vinculadas, sendo que nessa hipótese os Pedidos de Subscrição Compromissos de Investimento e/ou os Boletins de Subscrição de Cotas do Fundo realizados por Pessoas Vinculadas ou pelos referidos fundos de investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (ix) no âmbito do Procedimento de Alocação, serão atendidos os Investidores que pertençam ao Público-Alvo da Oferta e, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou

estratégica do Coordenador Líder, bem como a diversificação de Investidores, sendo que, na eventualidade de a totalidade dos Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores ser superior à quantidade de Cotas ofertadas, haverá rateio discricionário a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de modo que existe a possibilidade de que as intenções de investimento dos Investidores formalizadas por meio de seus Pedidos de Subscrição ou Compromisso de Investimento e Boletins de Subscrição de Cotas sejam atendidas parcialmente, sem prejuízo da eventual redução em decorrência do condicionamento previsto para casos de Distribuição Parcial;

(x) as Cotas serão integralizadas, mediante Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, conforme orientação dos Gestores, em moeda corrente nacional, na forma estabelecida nos respectivos Boletins de Subscrição das Cotas e Compromisso de Investimento;

(xi) nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar ou não sua adesão à Oferta na ordem de investimento e nos Boletins de Subscrição, à colocação **(i)** do Montante Inicial da Oferta, ou **(ii)** de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta sendo certo que, neste caso, uma vez colocado o Montante Mínimo da Oferta ou o montante indicado pelo Investidor, conforme o caso, o Investidor receberá a totalidade das Cotas objeto de seu Pedido de Subscrição;

(xii) caso **(a)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; e/ou **(b)** a Oferta seja modificada, nos termos dos Artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá desistir do Pedido de Subscrição e revogar sua aceitação à Oferta, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor receber comunicação do Administrador sobre a suspensão ou a modificação da Oferta. Adicionalmente, os casos das alíneas **(a)** e/ou **(b)** acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, conforme aplicável. No caso da alínea **(b)** acima, após a divulgação do anúncio de retificação, o Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição de que o respectivo Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição, nos termos deste inciso, o Pedido de Subscrição, será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor já tenha integralizado a totalidade ou parte das Cotas por ele subscritas e venha a desistir do Pedido de Subscrição nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do pedido de cancelamento do Pedido de Subscrição; e

(xiii) caso não haja conclusão da Oferta ou haja o cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição serão cancelados e o Coordenador Líder e o Fundo, por meio do Administrador, comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor já tenha efetuado a integralização de todas ou parte das Cotas por ele subscritas, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 3ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

8.12. Período de Distribuição e Encerramento da Oferta

A distribuição pública primária das Cotas terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

O Período de Distribuição será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que **(a)** caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor e o Coordenador Líder poderão decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta; e **(b)** caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada e o Fundo será liquidado.

Caso a Oferta não seja cancelada, o Período de Distribuição se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento, por meio do qual o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Após o procedimento de alocação, a quantidade de Cotas da 3ª Emissão alocadas será informada a cada Investidor pelo Coordenador Líder da Oferta, por meio dos respectivos endereços eletrônicos, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência indicados nos Pedidos de Subscrição, conforme o caso.

9. VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

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 pela Gestora 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 25 de março de 2025, 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.

Os Investidores interessados em subscrever Cotas deverão notificar o Coordenador Líder por correio eletrônico até às 15h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas, sendo certo que os Investidores que venham a manifestar sua intenção de investimento após às 15h somente poderão subscrever as Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte.

SALVO PELO DISPOSTO NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL NO ITEM 11.2. “DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO” ABAIXO, O ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER CONSIDERA 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.

Para maiores informações sobre a distribuição da Oferta, veja o Anexo II “Atos de Aprovação da Oferta”, bem como os itens 7.11 “Plano de Distribuição”, 7.12 “Procedimento da Oferta” e 8.13 “Período de Distribuição e Encerramento da Oferta”, nas páginas 41 a 43 e seguintes deste Prospecto.

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, podendo haver alterações em eventual emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Comissões e Despesas	Montante Total (R\$)(1)	% em relação ao Montante Total da Oferta
Comissão de Coordenação e Distribuição(2)	347.475,00	1,50%
Taxa de Registro da Oferta na CVM	6.949,50	0,03%
Taxa de Registro da Oferta na B3 S.A.	39.793,19	0,17%
Despesas com Assessores Legais	20.000,00	0,09%
Outras despesas da Oferta(3)	116.732,31	0,50%
Total	530.950,00	2,29%

(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, considerando as Cotas Adicionais.

(3) O Coordenador Líder fará jus a uma remuneração que será deduzida dos valores devidos aos Gestores a título de Taxa de Administração e da Taxa de Performance. Referidos valores serão descontados da remuneração devida aos Gestores, 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 os Gestores, caso a Oferta seja cancelada.

Custo Unitário de Distribuição e Estruturação		
Preço por Cota (R\$)*	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao Preço por Cota
113,00	2,59	2,29%
* Com base no Preço de Emissão.		

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à estruturação a serem arcados pelo Fundo. Eventuais tributos que porventura venham a incidir diretamente sobre a remuneração decorrente do serviço de distribuição, bem como quaisquer majorações das respectivas alíquotas dos tributos já existentes, são de responsabilidade do contribuinte desses tributos.

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 de Aprovação da Oferta, conforme Anexo II deste Prospecto.

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, dos Gestores e/ou da CVM, conforme previsto no item 14, à página 57 deste Prospecto.

13.2. Demonstrações financeiras do Fundo

As Demonstrações Financeiras das Cotas do Fundo dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024, encontram-se no Anexo V, e estão publicadas no sito do Fundo e em FundosNet (CVM/B3).

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

14.1. Dados das Partes

Administrador	BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº 44.077.014/0001-89, Rua Surubim, nº 577, 10º andar, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04795-100, São Paulo, SP.
Coordenador Líder e Custodiante	BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº 44.077.014/0001-89, Rua Surubim, nº 577, 10º andar, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04795-100, São Paulo, SP.
Gestor	OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ nº 40.147.132/0001-65, Rua Joaquim Floriano, nº 1.120, conjunto 42, Itaim Bibi, CEP 04534-004, São Paulo, SP.
Escriturador	BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº 44.077.014/0001-89, Rua Surubim, nº 577, 10º andar, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04795-100, São Paulo, SP.
Assessor Legal do Fundo, do Gestor e do Administrador	BARRETO, LAMUSSI E NUNES ADVOGADOS CNPJ nº 40.416.420/0001-78, Avenida Cidade Jardim, nº 377, Itaim Bibi, CEP 01453-900, São Paulo, SP.

14.2. Declarações

COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM.

O ADMINISTRADOR E OS GESTORES DECLARAM QUE ESTE PROSPECTO CONTÉM AS INFORMAÇÕES SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUALIZADAS, NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS, DO FUNDO, SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OS RISCOS INERENTES À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES.

O COORDENADOR LÍDER DECLARA, NOS TERMOS DO § 1º 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, PELOS GESTORES E PELO ADMINISTRADOR SÃO SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUAIS, PERMITINDO AOS INVESTIDORES UMA TOMADA DE DECISÃO FUNDAMENTADA A RESPEITO DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS FORAM ATUALIZADAS ATÉ A DATA DE 31 DE MARÇO DE 2025.

O FUNDO ENCONTRA-SE EM REGULAR FUNCIONAMENTO E SEU REGISTRO ENCONTRA-SE ATUALIZADO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 578.

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 Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577, 10º andar, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04795-100, São Paulo, SP, 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 50 (cinquenta) 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.

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

ANEXO II REGULAMENTO VIGENTE

ANEXO III ASSEMBLEIA DE APROVAÇÃO DA OFERTA

ANEXO IV ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I – DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto, os termos e expressões em letra maiúscula utilizados terão os significados atribuídos a eles abaixo. Outros termos e expressões contidos neste Prospecto que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento, na Resolução CVM 160 ou na Resolução CVM 175.

“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, 10º andar – conj. 101, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO está divulgado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR, na rede mundial de computadores, (www.brcapital.com.br);

“Assembleia Geral de Cotistas” ou **“Assembleia Geral”:** Assembleia Geral dos Cotistas conforme Capítulo XII do regulamento do Fundo.

“Ativos Imobiliários”: Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel, que poderão ser adquiridos pelo FUNDO, mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis – Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional;

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

“BACEN”: Banco Central do Brasil;

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

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

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

“Coordenador Líder”: **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, 10º andar – conj. 101, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO está divulgado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR, na rede mundial de computadores, (www.brcapital.com.br);

“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;

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

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

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

“**Escriturador**”: **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada;

“**FUNDO**”: este **BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

“**Gestor**”: **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, 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 GESTOR, na rede mundial de computadores, (www.obycapital.com.br);

“**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;

“Lei nº 14.754”: Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, que altera a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras e dá outras providências;

“Outros Ativos”: os ativos descritos no Artigo 26, letra (e), deste Regulamento, cuja gestão caberá ao Gestor, dentro das atribuições previstas na legislação aplicável, sempre em obediência às regras e política de Investimento dispostas no regulamento do Fundo;

“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 ao regulamento do Fundo;

“Prazo de Duração”: prazo de duração do FUNDO descrito no Artigo 1º do regulamento do Fundo;

“Público-Alvo”: o FUNDO se destinará aos investidores definidos no artigo 1º do regulamento do Fundo;

“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 15º do Regulamento do Fundo;

**ANEXO II – ATA DE DELIBERAÇÃO DA OFERTA ENTRE ADMINISTRADOR
E GESTOR**

ANEXO III – REGULAMENTO

ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO V – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472
