PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.043.633/0001-27

no montante de, inicialmente, até

R$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

Autorregulação ANBIMA
Ofertas Públicas

Código ISIN: "BRFARMCTF006"
Código de negociação na B3: "FARM11"
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação "Híbrido"
Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2021/051, em 24 de setembro de 2021

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 42.043.633/0001-27 ("**Fundo**"), representado por seu administrador **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.667 expedido em 19 de abril de 2021 ("**Administradora**" ou "**MAF**"), está realizando a distribuição pública de, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas ("**Cotas**"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("**Oferta**" ou "**Oferta Pública**" e "**Emissão**", respectivamente), ao preço de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço por Cota**"), perfazendo o montante de, inicialmente, R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (**"Volume Inicial da Oferta"**). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), equivalente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas ("**Montante Mínimo**"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"). Adicionalmente, o Fundo poderá, no caso de excesso de demanda, a critério do Gestor e da Administradora, em comum acordo com os Coordenadores, optar por ofertar um lote adicional de Cotas, aumentando em até 20% a quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400 ("**Opção de Lote Adicional**"), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas.

O Fundo foi constituído nos termos do "Instrumento de Constituição do MAF0033 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado", celebrado em 30 de abril de 2021 pela Administradora ("**Instrumento de Constituição do Fundo**"). O Fundo encontra-se registrado perante a CVM, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada 472 ("**Instrução CVM 472**"), da Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme alterada, e da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 39**"). A Emissão, a Oferta, o Preço por Cota, dentre outros, foram aprovados por meio do "Ato do Administrador para Alteração do Regulamento do MAF0033 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado" celebrado em 19 de julho de 2021 e do "Ato do Administrador para Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário", celebrado em 9 de setembro de 2021 (em conjunto, "**Atos do Administrador**"). A versão atualmente em vigor do regulamento do Fundo foi aprovada nos termos do "Ato do Administrador para Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário", celebrado em 9 de setembro de 2021 ("**Regulamento**").

A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação da **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, sala 501, bloco 1, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01 ("**Coordenador Líder**" ou "**Modal**"), do **BANCO ABC BRASIL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, n° 803, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.195.667/0001-06 ("**Banco ABC**"), da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 ("**Guide**"), da **VITREO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 16º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.711.571/0001-56 ("**Vitreo**") e da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com endereço na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 ("**Órama**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Banco ABC, a Guide e a Vitreo, os "**Coordenadores**"), sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, conforme previsto no Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) e foi sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. O Modal será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

A Oferta é destinada a (i) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução da CVM nº 13, de 18 de novembro de 2020 ("**Resolução CVM 13**"), que não se enquadrem no conceito de Investidores Institucionais, e que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas (conforme definido neste Prospecto), conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("**Pedido de Reserva**"), sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta ou mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados, observados o Aplicação Mínima Inicial (conforme abaixo definida) e o investimento máximo, de forma individual ou agregada, no valor de até R$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil cotas) Cotas ("**Investidores Não Institucionais**" e "**Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional**", respectivamente); e (ii) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas físicas e/ou jurídicas com sede no Brasil e/ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM 13, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, e ainda, investidores pessoas físicas ou jurídicas cuja ordem de investimento seja em quantidade igual ou superior a 10.001 (dez mil e uma) Cotas, totalizando a importância de ao menos R$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), por meio de ordem de investimento direcionada aos Coordenadores ("**Investidores Institucionais**" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "**Investidores**"). O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta é de R$1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas ("**Aplicação Mínima Inicial**"), observadas as disposições pertinentes ao rateio previstas neste Prospecto.

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional, observada a Opção de Lote Adicional ("**Procedimento de Alocação de Ordens**"). Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, das Cotas junto aos investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo os respectivos Pedidos de Reserva e as ordens de investimento automaticamente cancelados, com exceção àqueles Investidores que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observada a Aplicação Máxima para Investidores Não Institucionais. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja o fator de risco "Risco relacionado à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta", na seção" Fatores de Risco", na página 109 deste Prospecto.

As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("**DDA**"), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

O Fundo tem como gestor a **SANTA FÉ INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1221, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 44.079.192/0001-49, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.393, de 18 de maio de 1990. ("**Gestor**"). Adicionalmente, o Fundo tem (i) a **G.C.S. – CONSULTORA, IMPORTAÇÃO & EXPORTAÇÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, nº 1205, sala 208, Altamira, CEP 38425-377, inscrita no CNPJ sob o nº 03.375.643/0001-08, como especialista técnico ("**Especialista Técnico**"); a **ALIANÇA DA TERRA S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida das Indústrias, nº 601, sala 302, Santa Genoveva, CEP 74670-600, na cidade de Goiânia, inscrita no CNPJ sob o nº 33.421.222/0001-37, como plataforma de aferição, medição e controle de aspectos relacionados ao uso do solo de imóveis e à gestão socioambiental da produção, gerenciada por terceiros independentes ("**Plataforma**") e (iii) a **ASB ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.** , com sede Rua Sansão Alves dos Santos, 138, Bloco III, Conjunto 56, CEP 04571-090, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 15.190.980/0001-00 como responsável pela validação especializada do Regulamento, emitindo parecer (second party opinion – SPO) atestando o compromisso do Fundo com as melhores práticas ambientais, sociais e de governança, incluindo a análise sobre critérios e indicadores socioambientais utilizados pela Plataforma parceira.

O Fundo foi registrado na CVM em 19 de julho de 2021, sob o código 0321086.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO PERANTE A CVM EM 19 DE JULHO DE 2021.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2021/051, EM 24 DE SETEMBRO DE 2021.

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" ATUALMENTE EM VIGOR ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

AS COTAS INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 89 A 111.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O INVESTIMENTO PELO FUNDO NOS ATIVOS DESCRITOS NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA" NÃO CONFIGURA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENVOLVENDO OS COORDENADORES, O FUNDO, O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR, VEJA "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO ESPECIALISTA TÉCNICO, DOS COORDENADORES OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

O FUNDO POSSUI TAXA DE PERFORMANCE A SER DEVIDA E APURADA NOS TERMOS DE SEU REGULAMENTO, CONFORME DESCRITO NA SEÇÃO "SUMÁRIO DO FUNDO" DESTE PROSPECTO, NA PÁGINA 27.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SEU ESPECIALISTA TÉCNICO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO. A DESCRIÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE E DA TAXA DE GESTÃO E SUAS RESPECTIVAS FORMAS DE APURAÇÃO ESTÃO DESCRITAS NA PÁGINA 37 DESTE PROSPECTO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SEU GESTOR, DE SEU ESPECIALISTA TÉCNICO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, A PARTIR DA DATA INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO A ADMINISTRADORA, COORDENADORES E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

Coordenador Líder | **Coordenador** | **Coordenador** | **Coordenador** | **Coordenador**

Gestor | **Administradora** | **Consultor Técnico**

A data deste Prospecto é 27 de setembro de 2021.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES 1

2. SUMÁRIO DA OFERTA 13

3. SUMÁRIO DO FUNDO 27

Base Legal 29
Forma de Constituição 29
Público-Alvo do Fundo 29
Objetivo 29
Duração 29
Política de Investimento 29
Administração, Custódia e Escrituração 31
Atribuições da Administradora 31
Gestor 32
Atribuições do Gestor 32
Especialista Técnico 33
Atribuições dos Especialistas Técnicos, dos Especialistas Agrícolas e dos Especialistas Geoclimáticos 33
Conselho Consultivo 33
Primeira Emissão de Cotas, Ofertas Públicas e Novas Emissões de Cotas 35
Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Administração Global 37
Taxa de Performance 37
Substituição da Administradora e do Gestor 37
Características das Cotas 38
Taxa de distribuição primária, ingresso e de saída 38
Demonstrações financeiras e auditoria 38
Assembleia Geral de Cotistas 39
Distribuição de resultados 40
Dissolução e Liquidação do Fundo 40
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo 41
5 Principais Fatores de Risco do Fundo 41

4. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO CUSTODIANTE E ESCRITURADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA 43

Administradora 45
Custodiante e Escriturador 45
Gestor 45
Coordenador Líder 45
Coordenador 45
Coordenador 45
Coordenador 46
Coordenador 46
Assessor Legal do Gestor 46
Assessor Legal dos Coordenadores 46
Auditores Independentes do Fundo 46
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 46

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 49

Características da Oferta 51
A Oferta 51

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas 51
Quantidade de Cotas objeto da Oferta 51
Lote Adicional 51
Distribuição Parcial 51
Regime de distribuição das Cotas 52
Preço por Cota 52
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo 52
Público-Alvo da Oferta 52
Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas 52
Plano de Distribuição 53
Inadequação de investimento 55
Período de Reserva 56
Período de Reserva para Pessoas Vinculadas 56
Pessoas Vinculadas 56
Oferta Não Institucional 56
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional 59
Oferta Institucional 59
Critério de Colocação da Oferta Institucional 60
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 60
Procedimento de Alocação de Ordens 60
Liquidação da Oferta 61
Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas 61
Formador de Mercado 62
Alteração das circunstâncias, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta 62
Modificação da Oferta 63
Contrato de Distribuição 63
Condições Precedentes do Contrato de Distribuição 64
Demonstrativo dos Custos da Oferta 71
Cronograma Indicativo da Oferta 72
Outras informações 73

6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 77

Descrição dos Ativos Alvo da Oferta 86
Ônus e garantias que recaem sobre os Ativos Alvo da Oferta 87

7. FATORES DE RISCO 89

RISCOS RELATIVOS AO FUNDO, SUA CARTEIRA DE ATIVOS, O SETOR IMOBILIÁRIO E FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL 91
Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização 91
Risco da Pandemia do Covid–19 91
Risco relacionado a surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças transmissíveis em todo o mundo 92
Risco de Crédito 92
Risco de potencial conflito de interesses 92
Riscos de Liquidez 92
Risco de os valores dos imóveis rurais da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado 93
Risco de o Fundo ser genérico 93
Risco tributário 93
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação 94
Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário 94
Risco de concentração da carteira do Fundo 94

Riscos jurídicos 94
Risco da morosidade da justiça brasileira 95
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário 95
Riscos ambientais 95
Risco de desapropriação 95
Risco de sinistro 96
Riscos de despesas extraordinárias 96
Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas 96
Risco de vacância 97
Riscos relativos à aquisição dos Ativos Alvo Imóveis 97
Risco relativo ao procedimento na aquisição de imóveis pelo Fundo 97
Riscos de crédito e riscos decorrentes do arrendamento/parceria rural dos imóveis do Fundo 98
Risco de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos Ativos Alvo Imóveis 98
Riscos relacionados à potencial venda de imóveis e demais ativos pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo 98
Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário 98
Propriedade das Cotas e não dos imóveis rurais 99
Risco decorrente de alterações do Regulamento 99
Risco relativo às novas emissões e diluição 99
Risco de conflito de interesse 99
Risco relativo à não substituição da Administradora 100
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real 100
Risco de regularidade dos imóveis rurais 100
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 100
Risco de alteração do zoneamento 101
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior 101
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Ativos-Alvo Imóveis 101
Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos 101
Risco Relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo 102
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação 102
Riscos de prazo 102
Risco de descontinuidade 102
Risco de desenquadramento passivo involuntário 102
Risco de disponibilidade de caixa 102
Risco relativo à concentração e pulverização 102
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários 103
Risco operacional 103
Risco de imagem 103
Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo 103
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 104
Risco de governança 104
Riscos de oferta pública de aquisição das Cotas do Fundo 104
Risco de restrição na negociação 104
Risco de uso de derivativos 104
Risco de execução de garantias atreladas aos Ativos-Alvo 104
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento 105
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor 105
Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro 105
Riscos institucionais 105

Riscos de crédito dos Ativos-Alvo e das Aplicações Financeiras 105
Risco de liquidez reduzida das Cotas 106
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 106
Riscos de alterações nas práticas contábeis 106
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco regulatório 106
Risco de exposição associados ao arrendamento/parceria rural e venda de imóveis 107
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de arrendamento ou parceria rural relativos às receitas mais relevantes do Fundo 107
Risco de decisões administrativa, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis 107
Risco de cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido 107
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital 108
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo 108
Risco relacionado à concorrência na aquisição de Ativos Alvo e Ativos-Alvo Imóveis 108
Risco de reclamação de terceiros 108
Risco da administração dos Ativos Alvo por terceiros 108
RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS ALVO DA OFERTA 109
Risco de Distribuição Parcial 109
Risco de não concretização da Oferta e liquidação do Fundo 109
Risco de falha de liquidação pelos Investidores 109
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3 109
Risco relacionado à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 109
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos da Oferta 109
Risco de descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta 110
Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade 110
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 110
Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta 110
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo 111
Riscos Relacionados ao Agronegócio 111
Demais riscos 111
Informações contidas neste Prospecto 111

8. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 113

Tributação no nível da carteira do Fundo 115
Imposto de Renda 115
IOF/Títulos 115
Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil 115
Imposto de Renda 115
IOF/Títulos 116
Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil 116
Imposto de Renda 116
IOF/Câmbio 116

9. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO 117

Administração 119

Escrituração e Custódia 120
Gestão 121
Especialista Técnico 122

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 123

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder 125
Relacionamento entre a Administradora e o Banco ABC 125
Relacionamento entre a Administradora e a Guide 126
Relacionamento entre a Administradora e a Vitreo 126
Relacionamento entre a Administradora e a Órama 126
Relacionamento entre a Administradora e o Gestor 127
Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente 127
Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder 127
Relacionamento entre o Gestor e o Banco ABC 127
Relacionamento entre o Gestor e a Guide 128
Relacionamento entre o Gestor e a Vitreo 128
Relacionamento entre o Gestor e a Órama 128
Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente 128

ANEXOS 129

ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 131

ANEXO II - ATOS DO ADMINISTRADOR QUE APROVARAM A EMISSÃO E A OFERTA . 137

ANEXO III - ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU O REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO 261

ANEXO IV - REGULAMENTO VIGENTE 327

ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 383

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 387

ANEXO VII - ESTUDO DE VIABILIDADE 393

ANEXO VIII - INFORME ANUAL 421

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

"Administradora" ou "MAF"	**MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.667, expedido em 19 de abril de 2021.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, divulgado nesta data nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional"	O investimento máximo por Investidor Não Institucional, de forma individual ou agregada, no valor de até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas.
"Aplicação Mínima Inicial"	O valor mínimo de R$1.000,00 (mil reais) a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, equivalente a 10 (dez) Cotas, observado que a quantidade de Cotas atribuída ao Investidor Não Institucional poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 59 deste Prospecto, e observado, ainda, que, uma vez concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição" na página 53 deste Prospecto.
"Apresentações para Potenciais Investidores"	Apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), realizadas após a divulgação do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado, e anteriormente ao Procedimento de Alocação de Ordens.
"Assembleia Geral de Cotistas" ou "Assembleia Geral"	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.

"Ativos Alvo"	(i) Certificados de recebíveis do agronegócio; (ii) letras de crédito do agronegócio; (iii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis rurais; e (iv) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de investimento imobiliários e fundos de investimento em cadeias produtivas agroindustriais cujas respectivas políticas de investimento prevejam a alocação de mais de 50% (cinquenta por cento) de seus patrimônios líquidos em ativos que são passíveis de aquisição pelos fundos de investimento em cadeias produtivas agroindustriais do tipo "imobiliário".
"Ativos Alvo da Oferta"	Os imóveis rurais mencionados na Seção "Destinação dos Recursos", na página 77 deste Prospecto.
"Ativos Alvo Imóveis"	São os imóveis rurais, notadamente destinados à 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, em todo o território nacional, que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo ou por meio de sociedades de propósito específico.
"Atos do Administrador"	"Ato do Administrador para Alteração do Regulamento do MAF0033 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado" celebrado em 19 de julho de 2021, e "Ato do Administrador para Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário", celebrado em 9 de setembro de 2021, por meio dos quais foram aprovados a Emissão, a Oferta, o Preço por Cota, dentre outros.
"Auditor Independente"	**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, com escritório na Rua do Passeio, nº 38, setor 2, 17º andar, Centro, CEP 20021-290, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Banco ABC"	**BANCO ABC BRASIL S.A.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, n° 803, 2º andar, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.195.667/0001-06.
"Carta Convite"	A carta convite por meio da qual os Coordenadores convidaram os Participantes Especiais para participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente em vigor.

"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"COFINS"	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Comissionamento"	Comissionamento devido aos Coordenadores como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta.
"Condições Precedentes do Contrato de Distribuição"	Todas as condições precedentes descritas no Contrato de Distribuição, cujo atendimento até a divulgação do Anúncio de Início é considerado como uma condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, ao cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores objeto do Contrato de Distribuição.
"Especialista Técnico"	**G.C.S. – CONSULTORIA, IMPORTAÇÃO & EXPORTAÇÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, nº 1205, sala 208, Altamira, CEP: 38425-377, inscrita no CNPJ sob o nº 03.375.643/0001-08.
"Comunicado ao Mercado"	Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta, divulgado em 10 de setembro de 2021 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, elaborado nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400.
"Contrato de Distribuição"	"*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário*", celebrado em 23 de agosto de 2021, entre o Fundo, representado pela Administradora, os Coordenadores e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições da Oferta.
"Coordenador Líder" ou "Modal"	**MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, sala 501, bloco 1, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01.
"Coordenadores"	O Coordenador Líder, o Banco ABC, a Guide, a Vitreo e a Órama, quando mencionados em conjunto.
"Cotas"	Cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
"Cotas do Lote Adicional"	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, a serem ofertadas no âmbito da Opção de Lote Adicional, que poderão ser ofertadas até a data de encerramento da Oferta no caso de excesso de demanda, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas".
"Cotistas"	Os titulares de Cotas do Fundo.

"Critério de Rateio da Oferta Não Institucional"	Critério de rateio a ser utilizado na Oferta Não Institucional, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com a Administradora) serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, mesmo que tenham submetido seus respectivos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao valor indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
"Custodiante" ou "Banco Modal"	**BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.723.886/0002-43, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de custódia das Cotas do Fundo.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Liquidação"	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 72 deste Prospecto.
"DDA"	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Decreto nº 6.306/07"	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017, conforme alterado.
"Deliberação CVM 476"	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
"Deliberação CVM 818"	Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
"Dia(s) Útil(eis)"	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
"Distribuição Parcial"	A possibilidade de distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que atingido o Montante Mínimo.
"Documentos da Oferta"	Toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória aos Coordenadores, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto, o material publicitário a ser utilizado durante o eventual processo de Apresentações para Potenciais Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
"Emissão" ou "1ª Emissão"	A presente 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

"Escriturador"	**BANCO MODAL S.A.**, acima qualificado, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
"Estudo de Viabilidade"	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor, para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto.
"FIAGRO"	Fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituídos de acordo com a Resolução CVM 39.
"FII"	Fundo de investimento imobiliário, constituídos de acordo com a Instrução CVM 472.
"Formador de Mercado"	Significa a instituição financeira que poderia ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelos Coordenadores, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado, que não ocorreu, teria por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
"Fundo"	**FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO SANTA FÉ TERRA MATER - FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, FIAGRO imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 42.043.633/0001-27.
"Gestor"	**SANTA FÉ INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1221, 10º andar, conjunto A, inscrita no CNPJ sob o nº 44.079.192/0001-49, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.393, de 18 de maio de 1990.
"Governo Federal"	Governo da República Federativa do Brasil.
"Guide"	**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17.
"Instituições Participantes da Oferta"	Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
"IN"	Instrução Normativa.
"Instrução CVM 384"	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

"Instrução CVM 505"	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 555"	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Investidor 4373"	O cotista do Fundo residente e domiciliado no exterior, que ingressar recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não resida em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430/96.
"Investidores"	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
"Investidores Institucionais"	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas físicas e/ou jurídicas com sede no Brasil e/ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM 13, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, e ainda, investidores pessoas físicas ou jurídicas cuja ordem de investimento seja em quantidade igual ou superior a 10.001 (dez mil e uma) Cotas, totalizando a importância de ao menos R$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), por meio de ordem de investimento direcionada aos Coordenadores.
"Investidores Não Institucionais"	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM 13, que não se enquadrem no conceito de Investidores Institucionais, e que formalizem Pedido de Reserva, em valor igual ou inferior a 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando a importância de no máximo R$1.000.000,00 (um milhão de reais), durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta ou mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta ou do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados, observados a Aplicação Mínima Inicial e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional.
"Investidores Qualificados"	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
"IPCA"	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

"IR"	Imposto de Renda.
"IRRF"	Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ"	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
"ISS"	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Lei nº 6.385/76"	Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.430/96"	Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada.
"Lei nº 11.033/04"	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 14.130/21"	Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme alterada.
"Montante Mínimo"	Montante de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas.
"Oferta" ou "Oferta Pública"	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Fundo.
"Oferta Institucional"	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas no âmbito da Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Oferta Institucional", na página 59 deste Prospecto.
"Oferta Não Institucional"	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão preencher os Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta ou, no caso de Pessoas Vinculadas, exclusivamente junto a um dos Coordenadores, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta ou mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta ou do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta ou em um único Coordenador serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado. No mínimo, 10% (dez por cento) do Volume Total da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora, poderão alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o limite máximo do Volume Total da Oferta.

"Ofício CVM SRE"	O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021.
"Opção de Lote Adicional"	Possibilidade do Fundo, a critério do Gestor e da Administradora, em comum acordo com os Coordenadores, ofertar um lote adicional de Cotas no caso de excesso de demanda, aumentando em até 20% a quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de cotas, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser ofertadas sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.
"Órama"	**ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com endereço na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25.
"Patrimônio Líquido"	A soma dos ativos e disponibilidades a receber, mais o valor da carteira, menos as exigibilidades do Fundo.
"Partes Relacionadas"	Serão consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle, conforme o caso, da Administradora e do Gestor, bem como de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto, contrato social ou regimento interno da Administradora ou do Gestor, 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.
"Participantes Especiais"	As instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Cotas, as quais outorgaram mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, celebrasse o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
"Pedido de Reserva"	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, durante o Período de Reserva, ou por Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observadas a Aplicação Mínima Inicial e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional.
"Período de Reserva"	O período indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 72 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais deverão realizar seus Pedidos de Reserva.
"Período de Reserva para Pessoas Vinculadas"	O período indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 72 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão realizar seus Pedidos de Reserva.

"Pessoas Vinculadas"	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, gestores e/ou administradores, conforme o caso, pessoa física ou jurídica, das Instituições Participantes da Oferta, do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição; (ii) cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau e/ou das pessoas referidas no subitem "(i)" acima; (iii) controladores, administradores, empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, a Administradora, ao Gestor, ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Gestor, ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Gestor, ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, ou pelas Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Fundo, a Administradora, ao Gestor, ou às Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(iii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a qualquer das pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"PIS"	Contribuição para o Programa de Integração Social.
"Plano de Distribuição"	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição", na página 53 deste Prospecto.
"Preço por Cota"	No contexto da Oferta, o preço de R$ 100,00 (cem reais) por Cota.
"Procedimento de Alocação de Ordens"	Procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional, observada a Opção de Lote Adicional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Volume Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva submetidos fora do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores

	Não Institucionais e que enviarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas.
"Prospecto" ou "Prospecto Definitivo"	Este prospecto definitivo da Oferta.
"Prospecto Preliminar"	O prospecto preliminar da Oferta.
"Público-Alvo"	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
"RFB"	Receita Federal do Brasil.
"Regulamento"	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado por meio do "Ato do Administrador para Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário", celebrado em 9 de setembro de 2021, conforme consta do Anexo IV.
"Resolução CVM 11"	Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
"Resolução CVM 13"	Resolução CVM nº 13, de 18 de novembro de 2020.
"Resolução CVM 27"	Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
"Resolução CVM 30"	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 39"	Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021.
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"	O termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais à Oferta das Cotas.
"Volume Inicial da Oferta"	Montante de, inicialmente, até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), correspondente, inicialmente, a até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas.
"Volume Total da Oferta"	Inicialmente, até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas objeto no âmbito da Oferta, pelo Preço por Cota, podendo este montante (i) ser aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
"Vitreo"	**VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 16º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.711.571/0001-56.

2. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" nas páginas 89 a 111 deste Prospecto. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Fundo	Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário.
Administradora	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A..
Gestor	Santa Fé Investimentos Ltda.
Coordenador Líder	Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme acima qualificado.
Banco ABC	Banco ABC Brasil S.A.
Guide	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores.
Vitreo	Vitreo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Órama	Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenadores	O Coordenador Líder, Banco ABC, a Guide, a Vitreo e a Órama.
Custodiante	Banco Modal S.A.
Escriturador	Banco Modal S.A.
Especialista Técnico	G.C. S. – Consultoria, Importação & Exportação Ltda.
Formador de Mercado	Significa a instituição financeira que poderia ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelos Coordenadores, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012- DN da B3. A contratação de formador de mercado, que não ocorreu, teria por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
Autorização	A realização da Emissão e da Oferta, nos termos do Regulamento, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados com base nos Atos do Administrador.
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Quantidade de Cotas da Oferta	Inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, podendo este montante (i) ser aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial das Cotas, desde que observado o Montante Mínimo.
Preço por Cota	No contexto da Oferta, o Preço por Cota é de R$ 100,00 (cem reais).
Volume Total da Oferta	Inicialmente, até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas

	objeto no âmbito da Oferta, pelo Preço por Cota, podendo este montante (i) ser aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Montante Mínimo	O Montante Mínimo da Oferta é de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas.
Lote Adicional	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Fundo poderá, a critério do Gestor e da Administradora, em comum acordo com os Coordenadores, optar por ofertar a Opção de Lote Adicional, ou seja, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas inicialmente ofertadas no caso de excesso de demanda, correspondente a até 1.000.000 (um milhão) de Cotas. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito "Cotas". As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição pelos Coordenadores.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas.
Registro para Distribuição e Negociação das Cotas	As Cotas foram registradas (i) para distribuição e liquidação, no mercado primário, no DDA, administrado pela B3; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta e a finalização dos procedimentos operacionais da B3.
Destinação dos Recursos	Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados para a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção "Destinação dos Recursos", na página 77 deste Prospecto.
Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas (incluindo as Cotas do Lote Adicional) (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas e/ou Cotas do Lote Adicional) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota devidamente subscrita e integralizada confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) têm a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas e/ou transferidas e adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade

	das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) a Administradora e o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas a Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, conforme o caso; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos previstos na legislação específica. Para mais informações sobre as características, direitos, vantagens e restrições das Cotas, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas" na página 52 deste Prospecto.
Número de séries e classes	Série e classe únicas.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição pelas Instituições Participantes da Oferta.
Público-Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a subscrição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que não estejam autorizadas a investir no Brasil nos termos da legislação e regulamentação em vigor ou por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação e distribuição das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Distribuição Parcial	Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da presente Emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, ordens de investimento ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à

	Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de Cotas, igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se, implementando-se a condição prevista no referido item (ii), pretende receber (1) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (2) quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor, conforme o caso. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor. Adicionalmente, caso sejam subscritas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, para Pedidos de Reserva e ordens de investimento dos Investidores da Oferta. Para mais informações sobre a Distribuição Parcial, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 51 deste Prospecto. **OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL" NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.**
Plano de Distribuição	Os Coordenadores, com a anuência do Fundo, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a Oferta das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472, o Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou do Gestor serão consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição" na página 53 deste Prospecto e conforme previsto no Contrato de Distribuição.
Pedido de Reserva	Durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas

	Vinculadas, deverão preencher os Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta ou, no caso de Pessoas Vinculadas, exclusivamente junto a um dos Coordenadores, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta ou mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta ou do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta ou em um único Coordenador serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado.
Período de Reserva	Os Pedidos de Reserva preenchidos por Investidores Não Institucionais deverão ser entregues a uma única Instituição Participante da Oferta no período indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 72 deste Prospecto. Os Investidores Institucionais deverão apresentar suas ordens de investimento no último dia do Período de Reserva para os Coordenadores.
Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	Os Pedidos de Reserva preenchidos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão ser entregues a um dos Coordenadores no período indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 72 deste Prospecto, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados. As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não estarão sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 e, portanto, será permitida a colocação de Cotas junto a tais Investidores ainda que seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada
Procedimento de Alocação de Ordens	Haverá Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade de Cotas do Lote Adicional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao Volume Total da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva submetidos por Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais fora do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas

	Investidores Não Institucionais e que enviarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.** Observado o disposto no artigo 54 da Instrução CVM 400, o Procedimento de Alocação de Ordens será realizado somente após a obtenção do registro da Oferta junto a CVM e a divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início. Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação de Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido, bem como eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.
Aplicação Mínima Inicial	O investimento mínimo por Investidor é de 10 (dez) Cotas, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais), observado que a quantidade de Cotas atribuída ao Investidor Não Institucional poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 59 deste Prospecto, e observado, ainda, que, uma vez concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 60 deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	No mínimo, 10% (dez por cento) do Volume Total da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o limite máximo do Volume Total da Oferta. Para mais informações sobre a Oferta Não Institucional, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 56 deste Prospecto.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que tenham apresentado seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) do Volume Total da Oferta (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com a Administradora), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o

	percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com a Administradora e o Gestor) serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, mesmo que tenham submetido seus respectivos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao valor indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas no âmbito da Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados a Aplicação Mínima Inicial e os procedimentos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 59 deste Prospecto.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor e que não sejam considerados Pessoas Vinculadas. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva submetidos por Pessoas Vinculadas fora do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que enviarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. Para mais informações sobre as Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, inclusive sobre forma de

	distribuição de rendimentos, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 60 deste Prospecto.
Prazo de Colocação	O prazo de colocação se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, as quais deverão ocorrer de acordo com o Cronograma Indicativo.
Liquidação da Oferta	A Liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que (i) a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e (ii) as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido após a conclusão da liquidação da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora. Para mais informações sobre a liquidação da Oferta, inclusive sobre a possibilidade de falha na liquidação, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Liquidação da Oferta" na página 61 deste Prospecto.
Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas	A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever perante a Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva e/ou sua ordem de investimento, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 59 deste Prospecto e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 60 deste Prospecto, respectivamente. A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em moeda corrente nacional, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva e/ou na ordem de investimento, conforme aplicável. Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400. Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de ter não sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos aqui definidos. Caso não sejam atendidos os critérios para a Distribuição Parcial, ou não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Reserva, a Oferta será encerrada e, por se tratar da primeira emissão, o Fundo será liquidado.

	Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores. Para os Investidores Não Institucionais o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.
Alteração das circunstâncias, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	Os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, poderão requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, poderão 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 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias. A modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente à respectiva Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Reserva ou ordem de investimento, até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) 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 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. Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar

	sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Reserva ou ordem de investimento até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, por se tratar da primeira emissão de Cotas, o Fundo será liquidado, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou a sua respectiva ordem de investimento ou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Em qualquer hipótese, o cancelamento da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos, bem como efetuar a devolução dos respectivos Pedidos de Reserva das Cotas cujos valores tenham sido restituídos. No caso de resilição voluntária ou involuntária do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.
Modificação da Oferta	Em 10 de setembro de 2021, foi publicado o Comunicado ao Mercado sobre a modificação do cronograma indicativo da Oferta, para (i) contemplar uma extensão do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoa Vinculada; (ii) considerar o início e o encerramento do período de desistência; e (iii) refletir as novas datas de obtenção do registro da Oferta na CVM, divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização deste Prospecto Definitivo, procedimento de Alocação de Ordens e Liquidação das Cotas ("**Modificação da Oferta**"). Diante da Modificação da Oferta, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já haviam aderido à Oferta, mediante a celebração de Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, foram comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado, para que confirmassem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação (inclusive), à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tivessem efetuado seu Pedido de Reserva ou para a qual tivesse enviado sua ordem de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação. Considerando que não foram efetuados pagamentos no âmbito dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento recebidas, até o momento do Comunicado ao Mercado, não houve devolução de valores aos Investidores. Qualquer comunicação recebida pelas Instituições Participantes da Oferta após o prazo de manifestação mencionado acima foi desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

Inadequação de Investimento	O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente o Regulamento e a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 89 a 111 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**
Fatores de Risco	**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 89 A 111 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Registro da Oferta	A Oferta foi registrada na CVM sob o n° CVM/SRE/RFI/2021/051, em 24 de setembro de 2021, na forma e nos termos da Lei n°6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.
Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto a Administradora, aos Coordenadores, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 73 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. SUMÁRIO DO FUNDO

"ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO SEU INFORME ANUAL, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA".

Base Legal

O Fundo é uma comunhão de recursos constituída de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, a Lei nº 14.130/21, a Resolução CVM 39, o Código Civil e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

Público-Alvo do Fundo

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

Objetivo

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento de Ativos Alvo Imóveis, que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou contratos de parceria, desde que atendam ao previsto na política de investimentos do Fundo e, complementarmente, em Ativos Alvo.

Duração

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Política de Investimento

Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Regulamento, os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, de acordo com a seguinte política de investimentos: (i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (a) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir; e (b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar ou arrendar; (ii) competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento; (iii) as aquisições e alienações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para compor a carteira do Fundo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos: (a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável; (b) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável; e (c) a análise e seleção dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras será feita exclusivamente pelo Gestor, após realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada (1) a necessidade de realização de laudo de avaliação dos imóveis pela Empresa de Avaliação (conforme definido no Regulamento), para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Ativos Alvo Imóveis, e (2) a emissão de parecer prévio, pelo Conselho Consultivo, a respeito da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis; (iv) os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos do Fundo e as atribuições do Conselho Consultivo descritas no Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas (conforme definidas no Regulamento); (v) poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis e que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no

patrimônio do Fundo; e (vi) excepcionalmente, e sem prejuízo da política de investimentos prevista no Regulamento, o Fundo poderá deter imóveis rurais e direitos reais sobre imóveis rurais, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias rurais, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo ou dos Ativos Alvo Imóveis, sempre em observância ao disposto no artigo 45 da Instrução CVM 472.

Uma vez integralizadas as cotas objeto de oferta pública e/ou colocação privada, observados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM 472, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo ou Ativos Alvo Imóveis será aplicada em Aplicações Financeiras, conforme estabelecido na política de investimento descrita no Regulamento do Fundo.

Observado o período de carência de até 6 (seis) meses contados (i) da liquidação financeira da Oferta bem como de quaisquer emissões de cotas subsequentes; ou (ii) da data em que o Fundo realizar a venda de Ativo Alvo Imóvel a quaisquer terceiros (assim entendida a averbação da transferência de propriedade na respectiva matrícula), o Fundo deverá manter, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo Imóveis.

Os Ativos Alvo Imóveis deverão (i) ter sido objeto de verificação pela Plataforma, cujo diagnóstico final não poderá conter qualquer apontamento (a) de violação à Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, conforme em vigor (Código Florestal) ou lei que venha a substituí-la, conforme item 2.2.3 do Regulamento; e (b) risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais, que não estejam sendo contestados de boa-fé por meio de procedimentos adequados; (ii) ter sido inseridos na Plataforma, submetidos a análise completa em campo, com evidências; (iii) ter obtido o diagnóstico socioambiental com a indicação das melhorias a serem implementadas nas dimensões social e ambiental, conforme sugerido pela Plataforma; e (iv) ter obtido, por meio da aceitação e implementação gradual dos compromissos de melhoria, o certificado de responsabilidade socioambiental emitido pela Plataforma. os Ativos Alvo Imóveis não poderão estar situados em áreas nas quais houve desmatamento ilegal ou onde há passivos ambientais de qualquer natureza, conforme aferido pela Plataforma, excetuados os casos previstos no item 2.2.3 do Regulamento.

Os contratos a serem celebrados entre o Fundo e os respectivos arrendatários e/ou parceiros deverão prever, sempre que possível, (i) que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás, e atualização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis; e (ii) que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis, bem como deverão conter as seguintes hipóteses de rescisão: (i) caso o respectivo Ativo Alvo Imóvel não apresente nenhum tipo de melhoria socioambiental após 2 (duas) visitas da Plataforma, as quais ocorrerão em um período de 2 (dois) anos contados da celebração do respectivo contrato; (ii) caso haja condenação judicial definitiva em decorrência de qualquer tipo de embargo ambiental no respectivo Ativo Alvo Imóvel; (iii) caso haja condenação judicial definitiva por desmatamento ilegal no respectivo Ativo Alvo Imóvel; (iv) caso haja condenação judicial definitiva em razão da utilização de trabalho escravo e/ou trabalho infantil no Ativo Alvo Imóvel; e (v) caso o Parecer (conforme abaixo definido) assim orientar, mediante justificativa técnica. Na eventualidade de se instaurar processo administrativo e/ou judicial relativo aos respectivos arrendatários e/ou parceiros e aos Ativo Alvo Imóvel, o Fundo, por meio do Gestor, irá (i) notificar o respectivo arrendatário e/ou parceiro a respeito de sua ciência com relação à existência de referido processo; e (ii) contratará escritório de advocacia ou empresa especializados para que elabore parecer a respeito do processo ("**Parecer**" e "**Parecerista**", respectivamente).

Uma vez que todos os Ativos Alvo Imóveis do Fundo, sem exceção, estejam incluídos na Plataforma de monitoramento socioambiental, atendidos os critérios estabelecidos pela Plataforma e pelo Fundo, será concedido ao Fundo, pela Plataforma, (i) o "Selo de Produção Sustentável"; e (ii) "Certificado de Responsabilidade Socioambiental", emitido para cada Ativo Alvo Imóvel.

Visando gerar rentabilidade adicional aos cotistas, o Fundo irá procurar implementar mecanismos de "Pagamento por Serviços Ambientais – PSA" ("**Pagamentos por Serviços Ambientais**"), conforme previstos na Lei nº 14.119, de 13 de janeiro de 2021, conforme em vigor ("**Lei nº 14.119/21**"), que instituiu a Política Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais, por meio do qual empresas ("**Pagadores de Serviços Ambientais**") realizarão pagamentos ao Fundo em decorrência da manutenção, recuperação ou melhora das condições ambientais dos ecossistemas onde se localizam os Ativos Alvo Imóveis do Fundo, por meio da prestação de Serviços Ambientais (conforme definidos no Regulamento). Os Pagamentos por Serviços Ambientais serão realizados diretamente pelos Pagadores de Serviços Ambientais (que deverão ser contratados pelo Fundo nos termos previstos no item 2.6.2 do Regulamento) para o Fundo, em

decorrência da verificação da realização de Serviços Ambientais nos Ativos Alvo Imóveis do Fundo pelos respectivos arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, razão pela qual os contratos celebrados entre o Fundo e os arrendatários e/ou parceiros deverá conter declaração dos respectivos arrendatários e/ou parceiros concordando com o eventual recebimento, pelo Fundo, de Pagamentos por Serviços Ambientais.

Ainda, o Regulamento poderá ser objeto de validação por verificador especializado, que emitirá parecer (*second party opinion – SPO*) atestando o compromisso do Fundo com melhores práticas ambientais, sociais e de governança, incluindo a análise sobre critérios e indicadores socioambientais utilizados pela Plataforma parceira ("**Verificador Independente**").

É permitido ao Fundo adquirir áreas adjacentes às propriedades rurais da Administradora e do Gestor e respectivas partes relacionadas, mesmo que já tenham pertencido às pessoas acima mencionadas, desde que assim aprovado pelo Conselho Consultivo (conforme abaixo definido) e ratificado em Assembleia Geral de Cotistas devidamente convocada para esse fim.

Administração, Custódia e Escrituração

A administração do Fundo deverá ser realizada pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

A custódia dos ativos financeiros do Fundo e a escrituração das Cotas deverá ser realizada pelo Banco Modal S.A.

Atribuições da Administradora

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

A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, no Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da assembleia geral de cotistas.

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

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo: (i) observar a Política de Investimentos prevista no Regulamento; (ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de cotas do Fundo); (iii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Alvo Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de qualquer operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais; (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de cotistas; (c) a documentação relativa aos Ativos Alvo Imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Regulamento; (v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; (vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia

devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo; (ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento; (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento; (xi) anter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (xii) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares das Aplicações Financeiras, conforme política de voto do Gestor, conforme definida no Regulamento, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pela ANBIMA, nos termos do Regulamento; (xiii) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM 472; (xiv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento; (xv) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente; (xvi) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo; (xvii) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e no Regulamento; (xviii) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; (xix) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo; (xx) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472; (xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo; (xxii) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (xxiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos imóveis rurais sob sua responsabilidade, se for o caso; e (xxiv) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, conforme orientações do Gestor e de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento. Ainda, nos termos do item 5.6 do Regulamento, caberá à Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação de cotas do Fundo em mercado de balcão organizado ou de bolsa.

Gestor

A gestão do Fundo deverá ser realizada pela Santa Fé Investimentos Ltda.

Atribuições do Gestor

Sem prejuízo das atribuições da Administradora, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras serão realizados exclusivamente pelo Gestor.

O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, sempre instruindo a Administradora a praticar todo e qualquer ato necessário à formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras que irão compor o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, sendo obrigações do Gestor: (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras; (ii) selecionar os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto no Regulamento; (iii) instruir a Administradora a praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras, podendo, inclusive, assinar, observado o disposto no Regulamento, em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação, arrendamento e/ou parceria, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a política de investimento do Fundo; (iv) monitorar os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo; (v) supervisionar a performance do Fundo; (vi) elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista no Regulamento; (vii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do

investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente; (ix) gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos; (x) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos; (xi) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; (xii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM; e (xiii) exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto. Não obstante, o Gestor e a Administradora acompanharão, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirão sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso a Administradora e o Gestor considerem o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo, sendo que, para tanto, a Administradora dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo. Mais informações sobre o exercício do direito de voto pelo Gestor podem ser encontradas no Capítulo 11 do Regulamento.

Especialista Técnico

A G.C.S. – Consultoria, Importação e Exportação Ltda. será o Especialista Técnico.

Atribuições dos Especialistas Técnicos, dos Especialistas Agrícolas e dos Especialistas Geoclimáticos

A Administradora e o Gestor, conforme o caso, para o exercício de suas atribuições, poderão contratar, em nome e às expensas do Fundo, dentre outros, consultoria ou serviço especializado, como, por exemplo, a Empresa de Avaliação, Plataforma de verificação socioambiental do uso do solo e atividades produtivas, Verificador Independente, Pareceristas, Pagadores de Serviços Ambientais e especialistas técnicos, especialistas agrícolas e especialistas geoclimáticos, que objetivem dar suporte e subsidiar a Administradora e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo Imóveis, Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, além de formador de mercado.

Os especialistas técnicos são responsáveis pelo fornecimento de inteligência de mercado, pela validação de modelos de negócio e pelo auxílio na estruturação de operações.

Os especialistas agrícolas, são responsáveis pelo auxílio na avaliação da aptidão agrícola dos imóveis, pela emissão de parecer sobre a expertise técnica, o manejo agrícola e de conservação de solos adotado pelos operadores e pela originação de pipeline de novas aquisições de Ativos Alvo Imóveis.

Os especialistas geoclimáticos são responsáveis pela identificação das características de solo e clima nas regiões dos Ativo Alvo Imóveis adquiridos pelo Fundo.

Conselho Consultivo

O Fundo terá um conselho consultivo, que terá as seguintes funções e atribuições ("**Conselho Consultivo**"): (i) emitir parecer prévio sobre as operações de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo Imobiliários a serem realizadas pelo Fundo; (ii) acompanhar o cumprimento dos compromissos do Fundo em relação às metas socioambientais previstas no Regulamento; (iii) emitir parecer sobre a aquisição pelo Fundo de Ativos Alvo Imóveis em áreas adjacentes às propriedades rurais da Administradora e do Gestor, mesmo que já tenham pertencido às pessoas acima mencionadas; e (iv) emitir parecer sobre o exercício ou não do Direito de Preferência dos Imóveis pelo Fundo.

O Conselho Consultivo será composto por no mínimo 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) integrantes, sendo: (i) no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 2 (dois) membros indicados pelo Gestor; (ii) no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 2 (dois) membros indicados pela Administradora; e (iii) 1 (um) membro independente a ser indicado em comum acordo entre Administradora e Gestor, sendo certo que, (a) independentemente do número de membros do Conselho Consultivo, sempre deverá haver um membro independente; e (b) caso a

Administradora ou a Gestora indiquem 2 (dois) membros para o Conselho Consultivo, a parte contrária também deverá fazê-lo, de modo que o Conselho Consultivo seja composto por um número ímpar de membros.

O mandato dos membros do Conselho Consultivo será de 3 (três) anos, permitida a reeleição. Os membros do Conselho Consultivo poderão renunciar a seus cargos mediante o envio de notificação à Administradora. No caso de renúncia de qualquer membro do Conselho Consultivo, deverá a parte responsável pela indicação do membro que renunciou indicar um novo membro para substituí-lo. O membro que renunciou ao seu cargo deverá permanecer no cargo até a eleição de seu substituto, ressalvada a hipótese de o respectivo suplente assumir suas funções até a eleição do respectivo substituto.

Qualquer membro do Conselho Consultivo poderá ser destituído a qualquer tempo pela parte que o indicou. Para cada membro do Conselho Consultivo, deverá sempre ser indicado um suplente, a ser designado pelo mesmo responsável que o indicou.

Todos os membros do Conselho Consultivo deverão ter reputação ilibada, a ser declarada quando da sua posse no cargo de membro do Conselho Consultivo, podendo ser indicados funcionários, diretores e representantes da Administradora e do Gestor, exceto no caso do membro independente.

O Conselho Consultivo se reunirá regularmente nos horários e locais a serem acordados entre os membros do Conselho Consultivo. As reuniões poderão ser convocadas por qualquer membro do Conselho Consultivo, por iniciativa própria, ou mediante solicitação da Administradora, mediante o envio de notificação com pelo menos 3 (três) dias de antecedência de cada reunião, sendo que tal notificação poderá ser dispensada se todos os membros estiverem presentes à reunião.

Os membros do Conselho Consultivo podem participar de reuniões do Conselho Consultivo por meio de conferência telefônica ou outros meios de comunicação similares, pelos quais todas as pessoas presentes à reunião possam escutar umas às outras. Cada membro do Conselho Consultivo terá direito a 1 (um) voto sobre qualquer questão submetida ao Conselho Consultivo. As reuniões do Conselho Consultivo serão instaladas com a presença da maioria dos membros do Conselho Consultivo, observada a possibilidade de outorga de procuração pelos membros do Conselho Consultivo, desde que específica para os fins da respectiva reunião. Toda resolução, medida ou decisão que deva ou possa ser tomada ou adotada pelo Conselho Consultivo deverá ser tomada ou adotada pela maioria dos votos dos membros do Conselho Consultivo.

A Administradora convocará, até a data da Primeira Emissão, a primeira reunião do Conselho Consultivo para indicação e respectiva nomeação dos membros do Conselho Consultivo, nos termos do item 17.2 acima.

O Conselho Consultivo do Fundo será formado pelos seguintes integrantes:

- **Fernando Bueno (CEO da Santa Fé Investimentos):** Advogado formado pela Universidade de São Paulo, também cursou Administração Financeira pela Universidade de Stanford (USA/CA) em 1968. Fernando foi um dos responsáveis pela implantação da Caderneta de Poupança São Paulo Minas em 1966. Coordenou a implantação do mercado de ouro como ativo financeiro no Brasil e é membro fundador da BOVESPA. Foi membro do Conselho de Administração a mesma instituição entre 1974 e 1976.

- **Eduardo Centola (Membro do Board do Banco Modal):** Eduardo é formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), realizou grande parte da sua carreira nos Estados Unidos, tendo passagens importantes pelo Merrill Lynch como Co-Head de M&A e na Goldman Sachs como Co-Head de América Latina. Retornou ao Brasil como CEO do UBS e Presidente da Divisão de Banco de Investimentos no Brasil. Atuou como Co-CEO do Banco Modal de 2012 a 2021 e atualmente é membro do Board do Banco Modal

- **Marcia Martins Miguel (CEO da Ecoarts)**: Advogada formada pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, Marcia atuou tanto no mercado financeiro quanto em escritórios de advocacia. Atualmente é a sócia responsável pelo escritório Martins Miguel Sociedade de Advogados e pela Ecoarts, uma empresa focada na preservação e um modelo sustentável de negócios que se adeque às novas tendências de preservação da Floresta Amazônica.

Primeira Emissão de Cotas, Ofertas Públicas e Novas Emissões de Cotas

A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, no valor de R$100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em classe e série únicas ("Primeira Emissão"), observada a possibilidade de emissão de lote adicional de cotas em quantidade equivalente 20% (vinte por cento) da quantidade das cotas do Fundo inicialmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Opção de Lote Adicional"), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de cotas do Fundo, nas mesmas condições e com as mesmas características das cotas do Fundo inicialmente ofertadas.

As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM 400, conforme alterada e das disposições do Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo ("**Primeira Oferta**"), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM 472. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R$1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas ("**Aplicação Mínima Inicial**"), não sendo admitidas Cotas fracionárias. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização do Montante Mínimo. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, a Administradora realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e no Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 13, da Instrução CVM 472. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas ou documento de aceitação da oferta equivalente, se for o caso, do instrumento particular de compromisso de investimento, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As integralizações decorrentes da Primeira Emissão deverão ocorrer, obrigatoriamente, em moeda corrente nacional. A Administradora informará à CVM a data da primeira integralização das cotas do Fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão da Administradora, conforme mencionado no Regulamento, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**") respeitadas, ainda, as disposições do Regulamento e da Instrução CVM 472. Para manifestar sua intenção de subscrever cotas do Fundo o subscritor assinará o pedido de reserva ou boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Os pedidos de reserva ou boletins de subscrição deverão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta. Durante a fase de oferta pública das cotas do Fundo, realizada de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar do Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do Fundo, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente: (i) das disposições contidas no Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do Fundo, especialmente aquelas referentes ao objeto, à Política de Investimentos do Fundo, à Taxa de Administração Global e à Taxa de Performance devidas e aos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo. Na hipótese da oferta pública das cotas do Fundo ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, o subscritor deverá, ainda, declarar: (i) estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e (ii) estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável. Nos

termos do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Gestor, o Fundo terá direito de preferência em relação ao Gestor e suas partes relacionadas na aquisição de Ativos Alvo Imóveis que atendam à Política de Investimentos ("**Direito de Preferência do Fundo**"). Os Ativos Alvo Imóveis somente poderão ser adquiridos pelo Gestor e/ou por suas partes relacionadas após parecer prévio pelo Conselho Consultivo deliberando pelo não exercício do Direito de Preferência do Fundo. O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos. Para fins de subscrição ou integralização de cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar que, se o Fundo aplicar recursos em Ativos Alvo Imóveis que tenha como incorporador, construtor, sócio ou proprietário, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, tal cotista sujeitar-se-á à tributação aplicável às pessoas jurídicas. A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários ora mencionados e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo. As demais disposições relativas a aspectos tributários podem ser encontradas no Capítulo 7 do Regulamento.

Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, a Administradora poderá, considerando a recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta ("**Capital Autorizado**"). Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Administradora, observada a sugestão do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso "i" abaixo. A deliberação ou o ato da Administradora que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que: (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; e (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início ou realização da comunicação de início prevista na Instrução CVM 476, quando for o caso da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), na proporção do número de cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão ("**Direito de Preferência**"). Caberá à respectiva documentação que aprovar novas emissões de cotas atribuir a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao exercício do Direito de Preferência, o qual poderá, se previsto na documentação da Oferta, ser objeto de cessão entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3; (iii) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes; (iv) as cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos que atendam à Política de Investimentos, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento. A integralização em bens e direitos ora prevista deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por 30 (trinta) dias, contados da assinatura do respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente. As demais características a respeito das novas emissões podem ser encontradas no Capítulo 8 do Regulamento.

Sem prejuízo da possibilidade de emissões até o limite do Capital Autorizado, a Administradora poderá, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, realizar novas emissões de cotas do Fundo, as quais (i) poderão ser objeto (a) de oferta pública, com ou sem esforços restritos, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 476 ou da Instrução CVM 400, conforme o caso; ou (b) de colocação privada, nos termos do item 2.3.1 do Ofício Circular nº 1/2021 – CVM/SRE e da Cláusula 3.2 acima; e (ii) poderão ou não estar sujeitas ao Direito de Preferência.

As cotas do Fundo são de classe e série únicas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Administração Global

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R$30.000,00 (trinta mil reais) por mês ("**Taxa de Administração**"). Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

Variação Patrimônio Líquido	Taxa de Remuneração (a.a)
até R$500.000.000,00	0,14% (quatorze centésimos por cento ao ano)
acima de R$500.000.000,01 e até R$1.000.000.000,00	0,13% (treze centésimos por cento ao ano)
acima de R$1.000.000.000,01 e até R$1.500.000.000,00	0,12% (doze centésimos por cento ao ano)
acima de R$1.500.000.000,01	0,11% (onze centésimos por cento ao ano)

A remuneração mínima acima prevista será escalonada na margem, isto é, a cada intervalo será aplicada a remuneração descrita para ser calculado o valor mínimo anual, devendo ser paga pelo Fundo, nos termos estabelecidos no regulamento do Fundo.

A taxa de remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão, que será equivalente ao percentual de, no mínimo, 0,6% (seis décimos por cento) e, no máximo, 0,8% (oito décimos por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo ("**Taxa de Gestão**" e, em conjunto com a **Taxa de Administração**, "**Taxa de Administração Global**").

A Taxa de Administração Global, correspondente ao somatório da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, não compreendendo, portanto, a Taxa de Performance (conforme abaixo definida), será calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, correspondendo ao percentual de, no mínimo, 0,71% (setenta e um centésimos por cento) e, no máximo, 0,94% (noventa e quatro centésimos por cento) e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

Outros gastos necessários à manutenção dos serviços, tais como taxa de fiscalização da CVM, ANBIMA, B3, SELIC, auditoria, honorários advocatícios, custas cartoriais, cópias, contratação de serviços especializados, despachantes, publicações, viagens, estadias, transporte, dentre outros, não estão contemplados nos custos apresentados acima e deverão ser suportados diretamente pelo Fundo, ou conforme o caso, pela Gestora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a correspondente prestação de contas.

Taxa de Performance

O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido no Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração Global e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acrescido de uma sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano (Benchmark), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa de Performance**").

Substituição da Administradora e do Gestor

A Administradora e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Administradora, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e

direitos, inclusive quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas aqui mencionada, caso a Administradora não o faça, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo. Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida acima.

Para o caso de liquidação extrajudicial da Administradora, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

A assembleia geral de cotistas que substituir ou destituir a Administradora e/ou o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Em qualquer caso de substituição do Gestor, caberá à Administradora praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo o Gestor, ou a liquidação do Fundo.

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

Características das Cotas

As cotas do Fundo são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

Cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

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

O Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, conforme o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM 472.

O Cotista: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo, da Administradora ou do Gestor, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, as Cotas poderão ser negociadas em mercados regulamentados.

Taxa de distribuição primária, ingresso e de saída

Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo. Não obstante, poderá ser cobrada taxa de distribuição primária dos subscritores de cotas do Fundo em ofertas primárias de distribuição, com o objetivo de arcar com os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários. Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

Demonstrações financeiras e auditoria

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa a Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

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

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

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

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

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

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre: (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; (ii) alteração do regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, a alteração da política de investimentos do Fundo, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável; (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu(s) substituto(s); (iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento; (vi) eleição e destituição do representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável, observado que, nos termos do Regulamento, o Fundo poderá ter 1 (um) representante dos cotistas; (vii) alteração do prazo de duração do Fundo; (viii) emissão de novas cotas, exceto até o limite de R$5.000.000.00,00 (cinco bilhões de reais), nos termos do Regulamento; (ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do Regulamento, da legislação e das demais normas; (x) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; (xi) alteração da Taxa de Administração; e (xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se aplicável.

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

Compete a Administradora convocar a assembleia geral de cotistas, respeitados os seguintes prazos: (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida a Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral de cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

A assembleia geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto, observado que as matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais de acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral de cotistas, cabendo a Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas a quórum qualificado.

Distribuição de resultados

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o Fundo tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo, cujas cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis; (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência (conforme abaixo definida) e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

Para arcar com as despesas dos Ativos Alvo Imóveis, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"), sendo tais despesas exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas a seguir: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) correção e/ou melhoramento do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários; (iii) manutenção de estradas, pontes e cercas; (iv) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação; e (v) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo Imóveis. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

Dissolução e Liquidação do Fundo

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472.

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

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

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no parágrafo anterior, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Após a amortização total das cotas do Fundo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral de cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM 472, acompanhada do relatório do auditor independente.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472, nos prazos por ela previstos.

Nos termos do Regulamento, o correio eletrônico é considerado uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de cotistas e realização de procedimentos de consulta formal

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

Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pela Administradora, pelos meios indicados no Regulamento.

Nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.

5 Principais Fatores de Risco do Fundo

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 o Administrador, 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 neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

4. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO CUSTODIANTE E ESCRITURADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO CUSTODIANTE E ESCRITURADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administradora	**MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A** Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911 At.: Ana Carolina Ferracciu / Mariana Cortez / Moema Giovanella Tel.: (11) 4560 2019, (11) 4560 2020 E-mail: juridicofii@modal.com.br *Website*: https://www.mafdtvm.com.br/
Custodiante e Escriturador	**BANCO MODAL S.A.** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 At.: Fabio Fukuda, Cristiano Maia e Stefano Rastelli Tel.: (11) 2106-6800 E-mail: ibdcm@modal.com.br; custodia@modal.com.br *Website*: https://www.modal.com.br
Gestor	**SANTA FÉ INVESTIMENTOS LTDA.** Rua Pedroso Alvarenga, nº 1221, 10º andar, conjunto A, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP: 04531-012 At.: Gabriel Diniz Junqueira Bueno Tel.: (11) 5508-8020 E-mail: gabriel@santafe.com.br *Website*: www.santafe.com.br
Coordenador Líder	**MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, sala 501, bloco 1, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040 At.: Fabio Fukuda, Cristiano Maia e Stefano Rastelli Tel.: (11) 2106 6800, (11) 2106 6737. E-mail: ibdcm@modal.com.br *Website*: https://www.modalmais.com.br/
Coordenador	**BANCO ABC BRASIL S.A.** Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar CEP 01453-000, São Paulo, SP At.: Bruno Bilate Sbano Tel.: (11) 3170 2000 E-mail: bruno.sbano@abcbrasil.com.br *Website*: https://www.abcbrasil.com.br/
Coordenador	**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES** Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi CEP 01.451-011, São Paulo, SP At.: Luis Gustavo Pereira / Jon Kim Tel.: (11) 3576 6970, (11) 3576 6518 E-mail: mercadodecapitais@guide.com.br / jkim@guide.com.br *Website*: https://www.guide.com.br/

Coordenador	**VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Joaquim Floriano, 960 16°/17° Andares, Itaim Bibi, CEP 04534-004, São Paulo, SP At.: Thiago Campos Ferreira Ramos / Marcel Bari de Andrade Tel.: (11) 2394-1367 E-mail: thiago.campos@vitreo.com.br /marcel.andrade@vitreo.com.br *Website*: https://www.vitreo.com.br/
Coordenador	**ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A** Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo CEP 22250-906 - Rio de Janeiro - RJ At.: Douglas Paixão Telefone: (21) 3797-8092 E-mail: douglas.paixao@orama.com.br/ mercadodecapitais@orama.com.br *Website*: https://www.orama.com.br/
Assessor Legal do Gestor	**VAZ, BURANELLO, SHINGAKI & OIOLI ADVOGADOS** Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 10º andar, Vila Olímpia CEP 04547-004 – São Paulo - SP At.: Erik F. Oioli / Renato Buranello / José Alves Ribeiro Júnior Tel.: +55 (11) 3043-4999 E-mail: erik@vbso.com.br / rburanello@vbso.com.br / jribeiro@vbso.com.br *Website:* www.vbso.com.br
Assessor Legal dos Coordenadores	**STOCCHE FORBES ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4100, 10º andar CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Marcos Canecchio Ribeiro Tel.: +55 (11) 3755-5464 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br *Website:* www.stoccheforbes.com.br
Auditores Independentes do Fundo	**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES** Rua do Passeio, nº 38, setor 2, 17º, Centro CEP 20021-290, Rio de Janeiro - RJ At.: Rodrigo Cruz Bassi Tel.: (21) 2207-9400 E-mail: rbassi@kpmg.com.br *Website*: www.kpmg.com.br

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) este Prospecto contém, na presente data, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) este Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM nº 472; e (iv) as informações contidas neste Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são

verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição da Oferta, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, bem como aquelas eventuais ou periódicas que integram este Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que (i) o Prospecto contém, na presente data, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472.

As declarações da Administradora e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos V e VI deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição. A Oferta será realizada no Brasil, com intermediação dos Coordenadores, podendo contar, ainda, com a adesão dos Participantes Especiais, que estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. O Modal será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

A realização da Emissão, a Oferta, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio dos Atos do Administrador do Fundo.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública de inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, ao preço de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o Volume Inicial da Oferta de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), podendo tal montante ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Sem prejuízo do disposto acima, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Fundo poderá, no caso de excesso de demanda, a critério do Gestor e da Administradora, em comum acordo com os Coordenadores, optar por ofertar a Opção de Lote Adicional, aumentando em até 20% a quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional as mesmas condições, direitos e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, sob a liderança do Coordenador Líder, com a intermediação do outro Coordenador e a participação dos Participantes Especiais.

Distribuição Parcial

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da presente Emissão deverão ser canceladas pela Administradora.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta. Os Coordenadores da Oferta não prestam garantia firme de colocação e de distribuição, razão pela qual não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, ordens de investimento ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de Cotas, igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso s sejam subscritas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, (i) não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores, e (ii) a Administradora e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Volume Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Volume Inicial da Oferta, conforme o caso, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta não será liquidada e será cancelada pelos Coordenadores, sendo que todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento serão automaticamente cancelados e, por se tratar da primeira emissão de Cotas, o Fundo será liquidado.

No caso de captação abaixo do Volume Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Volume Inicial da Oferta, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado e, consequentemente, este será cancelado automaticamente.

Os Coordenadores da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição pelas Instituições Participantes da Oferta.

Preço por Cota

No contexto da Oferta, o Preço por Cota é de R$ 100,00 (cem reais).

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão do Fundo, respeitado o Volume Total da Oferta e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional.

Público-Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

No âmbito da Oferta não será admitida a subscrição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que não estejam autorizadas a investir no Brasil nos termos da legislação e regulamentação em vigor ou por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos desta Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 60 deste Prospecto.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação e distribuição das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas

Tanto as Cotas quanto as Cotas do Lote Adicional (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas e/ou Cotas do Lote Adicional) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota devidamente subscrita e integralizada confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) têm a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas e/ou transferidas e

adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) a Administradora e o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, conforme o caso; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens "(a)" a "(f)" acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos previstos na legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3. O início da negociação das Cotas na B3 ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento e obtenção de autorização da B3.

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta e a finalização dos procedimentos operacionais da B3.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, com a anuência do Fundo, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a Oferta das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472, o Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, de forma a 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 os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou do Gestor serão consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como Público-Alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 59 deste Prospecto;

(ii) após a divulgação deste Prospecto e do Anúncio de Início, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto;

(iii) serão encaminhados à CVM (a) os materiais eventualmente utilizados, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM 818, sendo certo que, no caso do material publicitário previsto no artigo 50, caput, da Instrução CVM 400, a sua utilização somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto à CVM; e/ou (b) os documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados, previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400;

(iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, considerando o valor da Aplicação Mínima Inicial e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional;

(v) os Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas poderão apresentar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais considerados como Pessoas Vinculadas a Aplicação Mínima Inicial e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Reserva após o encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas estarão sujeitas ao disposto ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, de forma que caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que não tenham realizado Pedido de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os respectivos Pedidos de Reserva, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais, e as respectivas ordens de investimentos, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais, automaticamente canceladas. As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não estarão sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 e, portanto, será permitida a colocação de Cotas junto a tais Investidores ainda que seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas inicialmente ofertada. Não obstante, as Pessoas Vinculadas que apresentarem Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas estarão sujeitas ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

(vi) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio, e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 59 deste Prospecto;

(vii) no mínimo, 10% do Volume Total da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta;

(viii) o Investidor Institucional, inclusive aquele que seja considerado como Pessoa Vinculada e que esteja interessado em investir em Cotas, deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme o disposto no item (ix) abaixo;

(ix) no último dia do Período de Reserva, os Coordenadores receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;

(x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, o Procedimento de Alocação de Ordens somente será realizado após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400; e (c) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores;

(xi) será conduzido pelos Coordenadores, no âmbito da Oferta, o Procedimento de Alocação de Ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, para verificação se (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Inicial da Oferta foi atingido, bem como, no caso de excesso de demanda, eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, a alocação das Cotas, bem como o Volume Total da Oferta;

(xii) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso;

(xiv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;

(xv) o Volume Total da Oferta, observada a opção de emissão das Cotas do Lote Adicional, poderá ser distribuído, durante todo o Prazo de Colocação, mediante a celebração, pelo Investidor, do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, os quais poderão ser celebrados pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento e Pedidos de Reserva, a critério da Administradora e do Gestor, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração devida à Administradora bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;

(xvi) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição e na respectiva Carta-Convite, conforme o caso;

(xvii) não foi firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas. O Fundo poderia, mas não contratou o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Cotas; e

(xviii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente o Regulamento e a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 89 a 111 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE**

BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.

Período de Reserva

Os Pedidos de Reserva preenchidos por Investidores Não Institucionais deverão ser entregues a uma única Instituição Participante da Oferta no período indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 72 deste Prospecto, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta ou mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta ou do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados.

Período de Reserva para Pessoas Vinculadas

Os Pedidos de Reserva preenchidos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão ser entregues a um dos Coordenadores no período indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 72 deste Prospecto, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, gestores e/ou administradores, conforme o caso, pessoa física ou jurídica, das Instituições Participantes da Oferta, do Fundo, da Administradora e/ou do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição; (ii) cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau das pessoas referidas no subitem "(i)" acima; (iii) controladores, administradores, empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(iii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Oferta Não Institucional

No mínimo, 10% do Volume Total da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o limite máximo do Volume Total da Oferta.

Durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão preencher os Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta ou, no caso de Pessoas Vinculadas, exclusivamente junto a um dos Coordenadores, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta ou mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta ou do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos

de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta ou em um único Coordenador serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado.

Os Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas poderão apresentar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais considerados como Pessoas Vinculadas a Aplicação Mínima Inicial e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Reserva após o encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, estarão sujeitas ao disposto ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, de forma que caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores, de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, com exceção dos Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os demais Pedidos de Reserva, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais, e as respectivas ordens de investimentos, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais, automaticamente canceladas.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta, sendo certo que aqueles considerados Pessoas Vinculadas deverão apresentar seu Pedido de Reserva exclusivamente junto a um dos Coordenadores. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais a Aplicação Mínima Inicial, a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, com exceção àqueles Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO;**

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Volume Inicial da Oferta; ou (b) de uma quantidade mínima de Cotas, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor, igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens "(a)" ou "(b)" acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "(a)" acima;

(iii) no âmbito do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores alocarão as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva em observância ao disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 60 deste Prospecto;

(iv) a quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados (a) pelos Coordenadores (1) a cada Investidor Não Institucional que tenha celebrado Pedido de Reserva diretamente junto aos Coordenadores, e (2) à B3 para que esta informe aos Participantes Especiais; (b) pela B3 a cada Participante Especial para que este informe aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva, junto ao respectivo Participante Especial, até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, por meio de

mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(v)" abaixo, limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;

(v) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no item (iv) acima, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até as 16h00 (dezesseis horas) da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta. Para mais informações sobre a liquidação da Oferta, inclusive sobre a possibilidade de falha na liquidação, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Liquidação da Oferta" na página 61 deste Prospecto;

(vi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e

(vii) até as 16h00 (dezesseis horas) da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele subscrita e integralizada, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 62 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 59 deste Prospecto. Caso tal alocação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) e (vii) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 62 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 89 A 111 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que tenham apresentado seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% do Volume Total da Oferta (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com a Administradora), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com a Administradora e o Gestor) serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, mesmo que tenham apresentado seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao valor indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas no âmbito da Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores no último dia do Período de Reserva, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, sendo certo que os Investidores Institucionais considerados Pessoas Vinculadas estarão sujeitos ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. A vedação aqui prevista não será aplicável aos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima para Investidores Não Institucionais. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO**;

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Volume Inicial da Oferta; ou (b) de uma quantidade mínima de Cotas, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor, igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens "(a)" ou "(b)" acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "(a)" acima;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota total a ser integralizado;

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, até as 16h00 (dezesseis horas) da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada. Para mais informações sobre a liquidação da Oferta, inclusive sobre a possibilidade de falha na liquidação, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Liquidação da Oferta" na página 61 deste Prospecto.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (v) e (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 62 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta ou mais de um Coordenador, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta ou do Coordenador que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, com exceção dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observada a Aplicação Máxima para Investidores Não Institucionais. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.**

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observada Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade de Cotas do Lote Adicional.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, das Cotas junto aos investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo os respectivos Pedidos de Reserva, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais, e as respectivas ordens de investimento, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais, automaticamente cancelados, com exceção àqueles Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observada a Aplicação Máxima para Investidores Não Institucionais. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.**

Observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e o critério de rateio da Oferta Institucional, as ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Observado o disposto no artigo 54 da Instrução CVM 400, o Procedimento de Alocação de Ordens será realizado somente após a obtenção do registro da Oferta junto a CVM e a divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação de Ordens pela B3 e pelos Coordenadores ao Coordenador Líder, este verificará se (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Inicial da Oferta foi atingido, bem como, no caso de excesso de demanda, eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, a alocação das Cotas, bem como o Volume Total da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3.

Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que (i) a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e (ii) as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Liquidação pelo Preço por Cota, inclusive com a possibilidade de integralização em Investidores diferentes daqueles em que ocorreu a falha, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada pelos Coordenadores e a Administradora deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente por eles pagos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta, sem reembolso de eventuais custos operacionais e relativos à Oferta incorridos, e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou tarifas (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).

Caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido após a conclusão da liquidação da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio previstos acima.

A integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em moeda corrente nacional, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva e/ou na ordem de investimento, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, sem prejuízo da Opção do Lote Adicional, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto.

Caso não sejam atendidos os critérios para a Distribuição Parcial, ou seja, não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Prazo de Colocação, a Oferta será cancelada e, por se tratar da primeira emissão, o Fundo será liquidado.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores. Para os Investidores Não Institucionais o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Formador de Mercado

Os Coordenadores recomendaram ao Fundo, por meio do Gestor e da Administradora, a contratação de Formador de Mercado.

O Fundo, representado pela Administradora, poderia vir a contratar um ou mais Formadores de Mercado. O Formador de Mercado, se contratado, atuaria conforme regulamentação da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. O Formador de Mercado, se contratado, realizaria operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo.

Alteração das circunstâncias, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

Os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, poderão requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, poderão 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 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 dias. A modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente à respectiva Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Reserva ou ordem de investimento, até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) 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 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.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Reserva ou ordem de investimento até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, por se tratar da primeira emissão de Cotas, o Fundo será liquidado, e todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou a sua respectiva ordem de investimento ou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta.

Em qualquer hipótese, o cancelamento da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos, bem como efetuar a devolução dos respectivos Pedidos de Reserva das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Modificação da Oferta

Em 10 de setembro de 2021, foi publicado o Comunicado ao Mercado sobre a modificação do cronograma indicativo da Oferta, para (i) contemplar uma extensão do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoa Vinculada; (ii) considerar o início e o encerramento do período de desistência; e (iii) refletir as novas datas de obtenção do registro da Oferta na CVM, divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização deste Prospecto Definitivo, procedimento de Alocação de Ordens e Liquidação das Cotas ("**Modificação da Oferta**").

Diante da Modificação da Oferta, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já haviam aderido à Oferta, mediante a celebração de Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, foram comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado, para que confirmassem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação (inclusive), à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tivessem efetuado seu Pedido de Reserva ou para a qual tivesse enviado sua ordem de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação. Considerando que não foram efetuados pagamentos no âmbito dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento recebidas, até o momento do Comunicado ao Mercado, não houve devolução de valores aos Investidores. Qualquer comunicação recebida pelas Instituições Participantes da Oferta após o prazo de manifestação mencionado acima foi desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, os Coordenadores e o Gestor, as partes concordaram que desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, em especial das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, as Cotas serão distribuídas em regime de melhores esforços de colocação e distribuição, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por cada um dos Coordenadores e pelo Gestor, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas Condições Precedentes do Contrato de Distribuição.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo, a Administradora e/ou o Gestor responderão perante os Coordenadores na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de indenização.

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, os Coordenadores farão jus, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, em conta corrente indicada pelo respectivo Coordenador, a um comissionamento, a ser dividido conforme abaixo:

Comissão de Estruturação: o Fundo pagará aos Coordenadores, na Data de Liquidação da Oferta, uma comissão de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) flat incidente sobre o montante total de Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, em caso de exercício da Opção de Lote Adicional, calculado com base no preço de subscrição das Cotas, a ser rateado entre os Coordenadores, sendo que cada um fará jus a um percentual da Comissão de Estruturação nos termos dos percentuais indicados abaixo.

Comissão de Distribuição: o Fundo se compromete a pagar aos Coordenadores na Data de Liquidação da Oferta uma comissão de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) flat incidente sobre o valor total de Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, em caso de exercício da Opção de Lote Adicional calculado com base no seu preço de subscrição, a ser rateado entre os Coordenadores nos termos dos percentuais indicados abaixo.

O Comissionamento será dividido entre os Coordenadores, conforme o caso, na seguinte proporção, observado o montante máximo de 100% (cem por cento):

(i) Coordenador Líder: 50% (cinquenta por cento);

(ii) Banco ABC: 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento);

(iii) Guide: 12,5 % (doze inteiros e cinco décimos por cento);

(iv) Vitreo: 12,5 % (doze inteiros e cinco décimos por cento); e

(v) Órama: 12,5 % (doze inteiros e cinco décimos por cento).

Objetivando incentivar um maior comprometimento dos investidores, a exclusivo critério dos Coordenadores, o Comissionamento aqui descrito poderá ser repassado, no todo ou em parte a eventuais Participantes Especiais, nos termos da regulamentação vigente e do Contrato de Distribuição. Neste caso, os Coordenadores poderão instruir o Fundo a pagar diretamente a estes novos participantes, deduzindo os montantes dos valores devidos aos Coordenadores. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, visto que toda e qualquer comissão dos Participantes Especiais será descontada do Comissionamento.

O pagamento do Comissionamento acima descrito de cada uma das Instituições Participantes da Oferta deverá ser feito à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional, por meio da B3, de acordo com os seus procedimentos operacionais. Caso ocorra qualquer falha operacional no âmbito da B3, ao pagamento do Comissionamento deverá ser realizado via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo respectivo Coordenador ou qualquer outro procedimento acordado entre a respectiva Instituição Participante da Oferta e neste caso o Comissionamento será pago pelo Fundo aos Coordenadores.

O Comissionamento será pago pelo Fundo aos Coordenadores, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo (com exceção para IR e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**") que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo e/ou Gestor, conforme o caso, aos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à PIS, à COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que os Coordenadores recebam o Comissionamento, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" na página 73 deste Prospecto.

Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das Despesas comprovadamente incorridas, caso devidos nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações dos Coordenadores previstos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das seguintes

condições precedentes ("**Condições Precedentes**") (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**")), a serem verificadas, individualmente e a exclusivo critério de cada um dos Coordenadores, até a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e a obtenção do registro da Oferta:

(i) Aprovação da Oferta e da sua documentação em todos os comitês internos dos Coordenadores, incluindo, mas sem limitação, o comitê de crédito e o comitê de *compliance*;

(ii) Contratação e remuneração, pelo Fundo, de todos os prestadores de serviços necessários para a estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados, inclusive os assessores legais da Oferta ("**Assessores Legais**");

(iii) Preparo, aprovação e conclusão, por parte dos Coordenadores e de seus Assessores Legais, de toda a documentação legal pertinente à Oferta, em forma e substância consideradas satisfatórias aos Coordenadores, aos Assessores Legais e, no que for aplicável, à B3;

(iv) Obtenção do deferimento da CVM ao pedido de registro da Oferta;

(v) Fornecimento e disponibilização pelo Fundo, pela Administradora, e pelo Gestor, de todas as informações e documentos necessários para a aprovação da operação e o atendimento à regulação vigente;

(vi) Fornecimento pelo Fundo, pela Administradora, e pelo Gestor, em tempo hábil, aos Coordenadores, aos seus prepostos e aos Assessores Legais, de todas as informações e documentos corretos, verdadeiros, necessários, assertivos e suficientes para atender os requisitos legais da Oferta e para a estruturação, análise e aprovação da operação, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Legais, inclusive, mas não limitando a, documentos e informações de ordem cadastral e societária e outros que sejam entendidos pelos Coordenadores como necessários e suficientes para o cumprimento da regulamentação em vigor e atendimento às suas políticas e procedimentos internos. Qualquer alteração ou incongruência material verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelos Coordenadores, visando decidir sobre a continuidade da Oferta. O Fundo é responsável pela veracidade, qualidade, consistência e suficiência das informações fornecidas, e obriga-se a indenizar os Coordenadores por eventuais prejuízos decorrentes do fornecimento de informações falsas, inverídicas, inconsistentes, incorretas ou incompletas, desde que devidamente comprovadas;

(vii) Manutenção de toda a estrutura de contratos e/ou acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Gestor ou qualquer controlada, direta ou indiretamente, condição fundamental de funcionamento, respeitada a dinâmica de contratos nas condições ordinárias do negócio;

(viii) Obtenção, pelo Fundo e/ou pelo Gestor, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares, de terceiros e/ou legais necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição;

(ix) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e/ou pelo Gestor perante os Coordenadores, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(x) Conclusão do processo de cadastro e verificações padrão do Fundo e do Gestor usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo e políticas internas dos Coordenadores, inclusive no que se refere aos procedimentos de prevenção à lavagem de dinheiro e "conheça seu cliente";

(xi) Negociação e preparo de toda a documentação necessária, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores, aos Assessores Legais, ao Gestor, à CVM, à B3 e à ANBIMA;

(xii) Encaminhamento, pelos Assessores Legais, e aceitação, a exclusivo critério dos Coordenadores, da redação final da *legal opinion*, a qual deverá ser emitida pelos Assessores Legais até 2 (dois) Dias Úteis antes da data de liquidação da Oferta;

(xiii) Cumprimento do compromisso anticorrupção previsto na Cláusula 19 do Contrato de Distribuição, bem como a inexistência de violação ou de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, pelo Gestor, por sua sociedade controladora, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades que detenham participação societária do Gestor (diretas ou indiretas);

(xiv) Inexistência de quaisquer indícios, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às leis anticorrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 9.613, de 3 de março de 1998 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alteradas, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act* conforme aplicável ("**Leis Anticorrupção**") pelo Fundo, pela Administradora e/ou pelo Gestor, seus administradores e/ou por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias que, na opinião dos Coordenadores, possam prejudicar sua reputação ou o cumprimento do Contrato de Distribuição;

(xv) Cumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, das normas, leis e regulamentação aplicáveis à Oferta;

(xvi) Obtenção do registro para colocação e negociação das cotas do Fundo junto à B3 e junto aos demais órgãos de autorregulação aplicáveis, de acordo com o critério dos Coordenadores e dos Assessores Legais;

(xvii) Cumprimento pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, das leis, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14/2004 da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais em vigor em termos ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo e o Gestor deverão assumir formalmente, ainda, a obrigação de proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xviii) Não ocorrência de alteração substancial e adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Gestor;

(xix) Cumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta, incluindo as obrigações socioambientais e o compromisso anticorrupção previsto na Cláusula 19 do Contrato de Distribuição, assim como a não ocorrência de quaisquer eventos de Resilição Involuntária descritos na Cláusula 12 do Contrato de Distribuição;

(xx) Não ocorrência de alteração do quadro societário, direto ou indireto, do Gestor;

(xxi) Não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Gestor; (b) pedido de autofalência do Gestor; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pelo Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pelo Gestor em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxii) Cumprimento pelo Gestor de todas as obrigações previstas no artigo 48, da Instrução CVM 400, ressalvado o inciso III do referido artigo, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre o objeto deste Contrato;

(xxiii) Que, na data de início da distribuição, todas as informações e declarações feitas pelo Gestor e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, precisas, assertivas, corretas, completas e suficientes à tomada de decisão por parte dos potenciais investidores; e

(xxiv) A não ocorrência de situações adversas de mercado que tornem a operação inviável ou de sucesso improvável.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta objeto do Contrato de Distribuição, situação na qual o Contrato de Distribuição e a Oferta não produzirão efeitos, exceto pela obrigação do Gestor de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas comprovadamente incorridas com relação à Emissão, à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, na forma da Cláusula 19, bem como de pagar a Remuneração de

Descontinuidade, nos termos da Cláusula 7.9, ambas do Contrato de Distribuição. Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Cotas do Fundo sob coordenação dos Coordenadores, conta, ainda, com a participação dos Participantes Especiais, vinculados à Oferta por meio da celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A participação dos Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelos Coordenadores perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo certo que os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento por qualquer das Instituições Participantes, de qualquer das obrigações previstas no instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores Não Institucionais que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por eles coordenados.

O Comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos aos Coordenadores, conforme o caso, a título de Comissionamento, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

Abaixo, segue breve histórico das atividades desenvolvidas pelos Coordenadores:

Coordenador Líder

O Modalmais é uma das principais plataformas de investimento no Brasil e uma das primeiras a combinar uma oferta de investimentos completa com um banco digital, com arquitetura tecnológica desenhada de maneira integrada desde sua concepção. Através deste modelo, que agrega a sólida experiência bancária com uma plataforma de investimentos completa, e as características empreendedoras e inovadoras de uma fintech, o Modal criou um ecossistema integral de produtos e serviços bancários e de investimentos, focado em levar seus clientes a atingirem seus objetivos financeiros. Este modelo de negócios está alinhado ao propósito de não apenas democratizar o acesso a produtos de investimentos, oferecendo aos clientes mais do que uma plataforma aberta de produtos, com melhor usabilidade e conteúdo, mas principalmente assessoria financeira personalizada, visando entender as necessidades e dores dos nossos clientes a ajudá-los a tomar suas decisões de investimento.

Em 22 de junho de 2020, os acionistas do Banco Modal e o Credit Suisse assinaram um acordo estratégico de longo prazo, que prevê que o Credit Suisse poderá adquirir ações preferenciais equivalentes a até 35% da participação do capital total do Modal. O modalmais continuará a ser controlado pelo seu fundador e por seus principais executivos, sem nenhuma alteração na governança e gestão do dia a dia, que continua sendo 100% modalmais.

Os dois bancos têm operações complementares - Credit Suisse é um dos maiores gestores de fortunas do mundo com excelentes capacidades de banco de investimentos e o modalmais é um banco digital com uma plataforma de investimentos ágil e moderna e que, em pouco tempo, no ambiente competitivo das fintechs, tornou-se uma plataforma digital líder no Brasil e uma referência no mercado financeiro - e estamos trabalhando em conjunto para explorar as sinergias entres produtos e serviços de investimentos:

1. Distribuição, para a base de 1 milhão de clientes do modalmais, dos produtos do Credit Suisse, tais como notas estruturadas, fundos de investimento, operações de crédito, ofertas de ações, dentre outros.

2. O acesso, pelo Credit Suisse, à tecnologia de ponta da plataforma digital modalmais e a todas as funcionalidades e possiblidades de investimentos que um banco digital completo como o modalmais pode oferecer para atender ainda melhor a seus clientes.

O Modal conta também com um time especializado e qualificado de assessores para suporte de maneira individualizada aos nossos clientes, além de oferecermos acesso a uma plataforma exclusiva de relatórios de mercado nacionais e internacionais (research reports) com conteúdo considerado pelo Modal de alto padrão. Para complementar o portfólio de relatórios, em fevereiro de 2021, o Modal adquiriu a Eleven, uma relevante casa de research independente fundada em 2015 que conta com mais de 30 analistas e mais de 160 empresas cobertas (mais de 200 em watchlist). Esse movimento permitirá uma ampliação de nossa estratégia de Research as a Service, além de potencializar nossa estratégia junto aos AAIs, consultores de investimento e family offices.

Já no que tange aos AAIs, consultores de investimentos e Family Offices, além do acesso aos serviços e produtos bancários, o Modal oferece uma proposta de valor diferenciada, agregando não apenas o acesso a produtos exclusivos da plataforma digital, mas também (i) os serviços de Banking as a Service (i.e., fornecimento de infraestrutura necessária para a operacionalização de serviços e soluções financeiras); (ii) suporte para capacitação e desenvolvimento das suas forças de venda, através da Proseek, escola especializada na formação de profissionais para o mercado financeiro recém-adquirida pelo Banco; e (iii) aceleração da captação de leads (potenciais novos clientes) por meio do oferecimento "as a service" da metodologia da Investir Juntos. Ainda, com a aquisição da Carteira Global, e à implementação de determinadas condições suspensivas, o Modal pretende oferecer serviços white label a esse público, agregando ferramentas que auxiliam na tomada de decisão e potencializam a capacidade de prestação de assessoria financeira a clientes finais.

Banco ABC

O Banco ABC, controlado pelo Arab Banking Corporation, é um banco múltiplo de capital aberto listado na B3 que está presente no Brasil há mais de 30 anos, atuando na concessão de crédito e serviços financeiros para empresas de grande e médio porte.

Reconhecido pela sua solidez e agilidade, o Banco ABC possui amplo portfólio de produtos bancários e produtos estruturados como Mercado de Capitais Renda Fixa, Equity Capital Markets, Fusões e Aquisições, Treasury e Trade Finance. Com 15 escritórios espalhados pelo território nacional, o Banco ABC possui uma base de 2.788 clientes ativos, carteira expandida (inclui empréstimos, garantias prestadas e títulos privados) de crédito de R$35,5 bilhões, patrimônio líquido de R$4,4 bilhões e Índice de Basiléia de 15,9% (em mar/21).

O acionista controlador, Arab Banking Corporation, é um banco internacional com sede em Manama, Reino do Bahrein. O suporte operacional e financeiro do acionista controlador, em conjunto com o conhecimento do mercado brasileiro garante ao Banco ABC boa classificação entre as 3 principais agências de risco (AAA pela Fitch, Aa2.br pela Moody's e brAAA pela S&P, em escala local).

Em 2021, o Banco ABC Brasil já concluiu a transação da Oferta Inicial de Ações da Smartfit Escola de Ginástica e Dança S.A e da Oferta Subsequente de Ações da Sequoia Logística S.A., nos quais foi um dos bancos coordenadores, e assessorou a Sterlite na venda da Vineyards Transmissão de Energia para a Vinci Partners.

Em 2020, as principais transações realizadas pelo Banco ABC foram: (i) Coordenação da Oferta Pública Inicial de Ações da Sequoia Logística S.A., (ii) Assessor da JMalucelli na venda de seu complexo eólico para a AES Tietê, (iii) Assessor da Taesa na compra dos ativos de transmissão da Ambar Energia'SJT e SPT, e (iv) Assessor da Roadis Brasil na aquisição de participação na Infravix VIABAHIA.

Em 2019, o Banco ABC assessorou seus clientes no total de 67 operações em todos os segmentos de Investment Banking em um montante superior a R$27 bilhões.

Com importantes transações realizadas, o Banco ABC terminou 2019 com grande destaque em renda fixa. Participou de 56 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R$14 bilhões originados.

No final de 2019, o Banco ABC teve 11 transações de M&A anunciadas com mais de R$13 bilhões de valor. As principais transações realizadas foram: (i) assessoria à Dasa na incorporação da Rede Ímpar,

assessoria à Sterlite (ii) nas vendas das ações da Sterlite Novo Estado Energia para a Engie e (iii) na venda da Arcoverde Transmissão de Energia para o fundo Vinci Energia FIP, (iv) assessoria ao Grupo Santa Isabel na venda de participação no Shopping Leblon para a Aliansce Shopping Centers, e (v) co-assessor da Aena no leilão de concessão dos aeroportos do bloco Nordeste.

Guide

A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A. e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos. Foi premiada como melhor corretora segundo o Ranking Broadcast Analistas da Agência Estado. Presente em 14 (quatorze) estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Salvador, Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da Corretora Geraldo Correa. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US$ 85 bilhões (oitenta e cinco bilhões de dólares).

Em 2019 adquiriu a carteira de clientes da Corretora Magliano, retomando a administração de fundos de investimentos. Em 2020 se tornou Dealer do Tesouro Nacional e do Banco Central, sendo credenciada para promover desenvolvimento do mercado primário e secundário de títulos públicos. Hoje, a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores possui aproximadamente 400 (quatrocentos) agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A. - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA.

Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque: (i) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário; (ii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do AlianzaTrust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário; (iii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário; (iv) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário; (v) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII; (vi) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª (terceira) Emissão do RBR Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário – FII; e (vii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Suno Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário.

Vitreo

A Vitreo foi fundada em 2018 com a missão de mudar a relação dos brasileiros com os investimentos. A casa conta com mais de R$ 12 bilhões sob custódia, mais de 70 fundos próprios, além de ter uma base acima de 100 mil clientes. A plataforma é uma das protagonistas da indústria 3.0 no mercado de capitais e conta com soluções como *home broker* com taxa zero, Renda Fixa, Tesouro Direto e "*Cashback* sem conflitos" na distribuição de fundos de terceiros.

Órama

A Órama foi constituída em 14 de janeiro de 2011 e teve a sua autorização para funcionamento concedida pelo Banco Central do Brasil em 11 de fevereiro de 2011, bem como foi autorizada para o exercício as atividades de Administrador de Carteira pela Comissão de Valores Mobiliários em 10 de maio de 2011. A Órama foi constituída com o objetivo de democratizar o acesso à indústria de fundos de investimento no Brasil. Dessa forma, foi pioneira em promover a possibilidade de clientes de varejo acessarem fundos de investimento até então alcançados apenas por investidores que dispunham de quantias relevantes - entre R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) - para investimento inicial. Naquele momento, as atividades da Órama estavam voltadas para a: (i) subscrição de cotas de fundos de investimento em cotas, por conta e ordem de seus clientes (exclusivamente pessoas físicas); (ii) gestão não ativa das carteiras dos fundos de investimento em cotas distribuídos; e (iii) distribuição de fundos de investimento. O objetivo da Órama se tornou possível com a criação de fundos de investimento em cotas

- que investem de 95% a 100% de suas cotas em determinados fundos alvo, sendo que para cada fundo Órama há um único fundo alvo respectivo, excetuando o Rama Simples DI Tesouro - FIRF Simples Longo Prazo, Rama Bolsa Mid Large - Small Cap FIA, Órama Inflação FIRF IPCA Longo Prazo, Órama Ouro FIM e o Órama Ações FIC FIA, que possuem políticas de investimento próprias e específicas - com aplicação inicial de apenas R$ 1.000,00 (um mil reais).

Para acessar o maior número de potenciais investidores, a Órama lançou, em 27 de julho de 2011, um portal de internet moderno, fácil e intuitivo, que preza pelo autoatendimento de qualquer tipo de cliente, do mais sofisticado ao iniciante em fundos de investimento. Um portal disponível 24 (vinte e quatro horas) por dia, 7 (sete) dias por semana, com informações dos fundos criados pela ÓRAMA, bem como de seus fundos alvo, com diversas funcionalidades e ferramentas que auxiliam o investidor a entender as suas expectativas de resultado e suas aversões ao risco para que tenha um investimento adequado aos seus reais objetivos. A ÓRAMA oferece também aos seus clientes um atendimento através de seu canal telefônico gratuito - 0800 - e através de uma equipe comercial para atendimentos pessoais e personalizados. Em outubro de 2016, o Portal da Órama foi completamente reformulado para oferecer mais ferramentas e produtos aos clientes, além de adotar critérios mais modernos de navegação. Também foi lançada uma nova plataforma eletrônica de investimentos com o intuito de atender agentes autônomos de investimento, consultores e gestores de valores mobiliários. A plataforma eletrônica de investimentos foi desenvolvida em formato White Label capaz de ser customizada e parametrizada de acordo com a estratégia individualizada de cada contratante, obedecidas as limitações específicas de cada atividade. Através dela é possível valorizar a imagem do contratante, proporcionando um atendimento em escala e maior transparência, priorizando sempre o melhor relacionamento com o cliente. Já em fevereiro de 2017 foi lançado o aplicativo ÓRAMA para Android e iOS, onde é oferecido aos clientes mais uma forma de acessar seus investimentos. Além disso, a partir de outubro de 2018 a Órama recebeu autorização para atuar como Participante de Negociação Pleno (PNP) nos mercados da B3. Atualmente, a ÓRAMA oferece aos seus clientes, (i) subscrição, por conta e ordem de seus clientes pessoas físicas, de cotas de fundos de investimentos e de fundos de investimento em cotas; (ii) distribuição direta de fundos de investimentos de diversos gestores independentes; (iii) gestão ativa e não ativa das carteiras de fundos de investimento; (iv) operações de renda fixa (LCI's, LCA's, LC's, CDB's, COE, CRA, CRI, Debêntures); (v) serviços de consultoria; (vi) operações de renda variável através da B3 (Bovespa e BM&F)[1].

Dentre as principais operações conduzidas pela Órama, destacam-se:

- Coordenador Líder na 2ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII;
- Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissões de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário FOF Integral BREI;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Emissões de Cotas do Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário;
- Atuamos como Coordenador Líder na 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª,7ª e 8ª Emissões de Cotas do Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissões de Cotas do Fundo De Investimento Imobiliário Rec Logística;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissões de Cotas do Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- Atuamos como Coordenador Líder na 7ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real;

[1] Fonte: https://www.orama.com.br/compliance > clicar em Formulário de Referência ADM PJ (https://oramamedia.s3.amazonaws.com/public_area_files/%C3%93rama_DTVM_-_Formul%C3%A1rio_de_Refer%C3%AAncia_2019_-_LOGO.pdf

- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª Emissão de Cotas da Urca Prime Renda Fundo De Investimento Imobiliário – FII;
- Atuamos como Coordenador Líder na 4ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Emissões do Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral Brei;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª Emissão do Hectare Recebíveis High Grade Fundo de Investimento Imobiliário; e
- Atuamos como Coordenador Líder na 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, que reembolsará eventuais despesas da Oferta arcadas pelo Gestor.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Volume Inicial da Oferta, correspondente a R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar a Opção de Lote Adicional:

Comissões e Despesas[(1)(2)(3)]	**Custo Total da Oferta (R$)**	**Custo Unitário por Cota (R$)**	**% em relação ao Volume Inicial da Oferta**
Comissão de Estruturação	7.500.000,00	1,50	1,50%
Comissão de Distribuição	12.500.000,00	2,50	2,50%
Impostos sobre as Comissões	2.136.137,24	0,43	0,43%
Assessores Jurídicos	538.518,91	0,11	0,11%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,06	0,06%
Taxa de Registro FII na ANBIMA	12.908,00	0,00	0,00%
Taxa de Análise de Listagem na B3	10.359,14	0,00	0,00%
Taxa de Análise Padrão na B3	12.354,69	0,00	0,00%
Second party opinion – SPO	34.740,00	0,01	0,01%
Publicidade da Oferta[3]	20.000,00	0,00	0,00%
Outras Despesas	5.000,00	0,00	0,00%
TOTAL	23.087.332,35	4,62	4,62%

Preço por Cota (R$)	**Custo por Cota (R$)**	**% em relação ao valor unitário da Cota**
100,00	R$4,62	4,62%

[(1)] Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Primeira Emissão pelo preço de R$100,00 (cem reais) por Cota.

[(2)] Os valores da tabela consideram o Volume Inicial da Oferta de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). Em caso de exercício da Opção de Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

[(3)] Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

[(4)] Incluídos os custos estimados com a apresentação para Investidores (roadshow e agência de publicidade).

O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da comissão de distribuição devida pelo Fundo aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[(1)]
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	19/07/2021
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação do Prospecto Preliminar	23/08/2021
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	23/08/2021
4.	Início do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	30/08/2021
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Divulgação do Prospecto Preliminar com a Modificação da Oferta	10/09/2021
6.	Início do Período de Desistência	13/09/2021
7.	Encerramento do Período de Desistência	20/09/2021
8.	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	22/09/2021
9.	Obtenção do registro da Oferta na CVM	24/09/2021
10.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	27/09/2021
11.	Encerramento do Período de Reserva Data de envio das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	01/10/2021
12.	Procedimento de Alocação de Ordens	04/10/2021
13.	Data de Liquidação das Cotas	07/10/2021
14.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	08/10/2021

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

Na hipótese de suspensão, cancelamento ou modificação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 62 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados.

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta e a finalização dos procedimentos operacionais da B3.

Outras informações

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em 23 de agosto de 2021 pelo Gestor e encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo VII.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco (i) "Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade", na página 110 deste Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e (ii) "Riscos decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da não obrigatoriedade de revisão e/ou atualização do Estudo de Viabilidade, na página 110 deste Prospecto.

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor e pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade pode não se mostrar confiável em funções das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA E PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.**

Declarações da Administradora e do Coordenador Líder

As declarações da Administradora e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto como os Anexos V e VI.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta foram e serão divulgados, conforme aplicável, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à sede do Gestor, da Administradora, dos Coordenadores, nos endereços e websites indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Regulamento, os interessados deverão consultar o website do Gestor, da Administradora, da CVM e da B3 indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Gestor, da Administradora, do Coordenador Líder, nos endereços e websites indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta, os interessados deverão consultar o website do Gestor, da Administradora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 indicados abaixo:

Administradora

MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo
CEP 22250-911 - Rio de Janeiro, RJ
Website: http://www.mafdtvm.com.br/fundos-de-investimento/
Para acessar o documento procurado, neste *website*, localizar "Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário" e, a seguir, clicar no documento correspondente.

Gestor

SANTA FÉ INVESTIMENTOS LTDA.
Rua Pedroso Alvarenga, nº 1221, 10º andar, conjunto A
Website: http://santafe.com.br/fundos-tm
Para acessar o documento procurado, acessar este *website* e, então, localizar o documento desejado.

Coordenador Líder

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, sala 501, bloco 1, Botafogo
CEP 22250-040 - Rio de Janeiro, RJ
Website: https://www.modalmais.com.br/
Para acessar o documento procurado, acessar www.modalmais.com.br/investimentos/ofertas-publicas, (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar "Ofertas Públicas" depois selecionar "Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário" e, então, localizar o documento procurado).

Coordenador

BANCO ABC BRASIL S.A.
Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar
CEP 01453-000, São Paulo, SP
Website: https://www.abcbrasil.com.br/
Para acessar o documento procurado, acessar www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-ecm (neste *website*, localizar "Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário" e, a seguir, clicar no documento correspondente).

Coordenador

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi
CEP 01.451-011, São Paulo, SP
Website: https://www.guide.com.br/
Para acessar o documento procurado, acessar https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/ (neste *website*, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fiagro", selecionar "Em andamento", localizar "FIAGRO SANTA FÉ TERRA MATER - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão" e clicar em "+", localizar o documento procurado).

Coordenador

VITREO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 960, Andar 16, Itaim Bibi,
CEP 04.534-004, São Paulo, SP
Website: https://www.vitreo.com.br/investir/ofertas-publicas-ipo/
Para acessar o documento procurado, acessar https://www.vitreo.com.br/investir/ofertas-publicas-ipo/ (neste *website,* localizar "Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário" e, então, localizar o documento procurado).

Coordenador

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo,
CEP 22250-906, Rio de Janeiro, RJ
Website: https://www.orama.com.br/
Para acessar o documento procurado, acessar www.orama.com.br/oferta-publica (neste *website,* selecionar "Veja as ofertas disponíveis", em seguida procurar por "CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO" e selecionar a seta ao lado direito, na página seguinte localizar "Links Oficiais" e, a seguir, clicar no documento correspondente).

CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010, São Paulo – SP
Website: https://www.gov.br/cvm/pt-br
Para acessar o documento procurado, neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", buscar por "Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário", acessar "Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o documento procurado.

B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antônio Prado, nº 48
CEP 18970-020, São Paulo - SP
Website: www.b3.com.br
Para acessar o documento procurado, neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário" e, então, localizar o documento procurado.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

OBSERVADOS OS REQUISITOS E LIMITES PREVISTOS NA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, O GESTOR, NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ESTÁ EM PROCESSO DE SELEÇÃO, ANÁLISE E NEGOCIAÇÃO (*PIPELINE*), CONFORME O CASO, PARA A POTENCIAL AQUISIÇÃO DE ATIVOS ALVO DA OFERTA, CUJAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS CONSTAM NAS TABELAS ABAIXO, SEM PREJUÍZO DE SEREM IDENTIFICADOS OUTROS ATIVOS ALVO IMÓVEIS ELEGÍVEIS PARA AQUISIÇÃO PELO FUNDO.

NESSE SENTIDO, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR QUE É POSSÍVEL QUE OS ATIVOS ALVO DA OFERTA LISTADOS ABAIXO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO VENHAM A SER ADQUIRIDOS PELOS FUNDO, POR DIVERSOS MOTIVOS, SENDO CERTO QUE NÃO HÁ, NA PRESENTE DATA, QUALQUER PROPOSTA VINCULANTE PARA AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS. ASSIM, OS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NO ÂMBITO DA OFERTA AINDA NÃO POSSUEM DESTINAÇÃO GARANTIDA.

Considerando a captação do Volume Inicial da Oferta, os recursos líquidos da Oferta serão destinados, pelo Fundo, para a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, conforme previsto na Política de Investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo, de forma que, após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 71 deste Prospecto, o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta na forma prevista abaixo.

Para fins de cumprimento do item 3.5.1.1 do anexo III da Instrução CVM 400, o custo de aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta foi referenciado ao valor de mercado de cada um dos Ativos Alvo da Oferta, conforme descrito abaixo:

Ativo Alvo da Oferta	Preço
Fazenda 1	R$69.687.000,00 (sessenta e nove milhões, seiscentos e oitenta e sete mil reais)
Fazenda 2	R$147.900.000,00 (cento e quarenta e sete milhões e novecentos mil reais)
Fazenda 3	R$110.671.250,00 (cento e dez milhões, seiscentos e setenta e um mil, duzentos e cinquenta reais)
Fazenda 4	R$56.985.000,00 (cinquenta e seis milhões, novecentos e oitenta e cinco mil reais)
Fazenda 5	R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)
Fazenda 6	R$144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais)
Fazenda 7	R$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)
Fazenda 8	R$16.500.000,00 (dezesseis milhões e quinhentos mil reais)
Fazenda 9	R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)
Fazenda 10	R$23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais)
Fazenda 11	R$62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais)
Fazenda 12	R$126.875.000,00 (cento e vinte e seis milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais)
Fazenda 13	R$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais)
Fazenda 14	R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)
Fazenda 15	R$68.760.000,00 (sessenta e oito milhões, setecentos e sessenta mil reais)
Fazenda 16	R$61.000.000,00 (sessenta e um milhões de reais)

Ativo Alvo da Oferta	Preço
Fazenda 17	R$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais)
Fazenda 18	R$90.000.000,00 (noventa milhões de reais)
Fazenda 19	R$170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais)
Fazenda 20	R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)
Fazenda 21	R$134.480.888,00 (cento e trinta e quatro milhões, quatrocentos e oitenta mil, oitocentos e oitenta e oito reais)
Fazenda 22	R$112.723.140,00 (cento e doze milhões, setecentos e vinte e três mil, cento e quarenta reais)
Fazenda 23	R$119.793.200,00 (cento e dezenove milhões, setecentos e noventa e três mil e duzentos reais)
Fazenda 24	R$14.657.192,00 (catorze milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, cento e noventa e dois reais)
Fazenda 25	R$2.383.636,00 (dois milhões, trezentos e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e seis reais)
Fazenda 26	R$32.632.400,00 (trinta e dois milhões, seiscentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais)

Para fins de cumprimento do item 3.5.1.2 do anexo III da Instrução CVM 400, os recursos líquidos da Oferta serão destinados única e exclusivamente para a aquisição de Ativos Alvo da Oferta.

Para fins de atendimento ao item 3.1.1.4 do anexo III da Instrução CVM 400, considerando-se a existência de 26 (vinte e seis) imóveis que compõem os Ativos Alvo da Oferta, o *pipeline* de Ativos Alvo da Oferta possui volume superior ao Volume Inicial da Oferta, de sorte que, caso haja captação de recursos em valor inferior ao Volume Inicial da Oferta, observada a colocação do Montante Mínimo, os recursos captados serão utilizados para a aquisição de parte dos Ativo Alvo da Oferta, sem ordem de prioridade, a critério do Gestor, que irá avaliar as melhores oportunidades de negócios quando da efetiva obtenção dos recursos.

O Fundo pretende utilizar os recursos líquidos captados pelo Volume Total da Oferta, para aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, *nos termos de "Memorandos de Entendimento" (Memorandum of Understanding – MoU)* e compromissos de compra e venda em fase de negociação junto a potenciais vendedores, os quais têm caráter confidencial, sem qualquer ordem de prioridade

A fim de ilustrar a destinação dos recursos prevista na presente seção, seguem abaixo quadros que demonstram os valores e percentuais, em relação ao montante distribuído no âmbito da Oferta, a ser destinado para o pagamento de cada um dos Ativos Alvo da Oferta listados acima, contemplando os seguintes cenários: (1) colocação do Montante Mínimo da Oferta, (2) colocação do Volume Inicial da Oferta e (3) colocação do Volume Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional:

Cenário I – Montante Mínimo da Oferta R$ 200.000.000,00			
Ativo-Alvo da Oferta	**% do Ativo-Alvo da Oferta a ser adquirido pelo Fundo**	**Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Ativo Alvo da Oferta (R$)[1]**	**% aproximada do montante líquido da Oferta[1]**
Fazenda 1	100%	R$69.687.000,00 (sessenta e nove milhões, seiscentos e oitenta e sete mil reais)	34,84%
Fazenda 2	100%	R$147.900.000,00 (cento e quarenta e sete milhões e novecentos mil reais)	73,95%

Cenário I – Montante Mínimo da Oferta R$ 200.000.000,00			
Ativo-Alvo da Oferta	**% do Ativo-Alvo da Oferta a ser adquirido pelo Fundo**	**Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Ativo Alvo da Oferta (R$)[1]**	**% aproximada do montante líquido da Oferta[1]**
Fazenda 3	100%	R$110.671.250,00 (cento e dez milhões, seiscentos e setenta e um mil, duzentos e cinquenta reais)	55,33%
Fazenda 4	100%	R$56.985.000,00 (cinquenta e seis milhões, novecentos e oitenta e cinco mil reais)	28,49%
Fazenda 5	100%	R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)	60,00%
Fazenda 6	100%	R$144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais)	72,00%
Fazenda 7	100%	R$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)	55,00%
Fazenda 8	100%	R$16.500.000,00 (dezesseis milhões e quinhentos mil reais)	8,25%
Fazenda 9	100%	R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)	25,00%
Fazenda 10	100%	R$23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais)	11,75%
Fazenda 11	100%	R$62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais)	31,00%
Fazenda 12	100%	R$126.875.000,00 (cento e vinte e seis milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais)	63,43%
Fazenda 13	100%	R$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais)	65,00%
Fazenda 14	100%	R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)	25,00%
Fazenda 15	100%	R$68.760.000,00 (sessenta e oito milhões, setecentos e sessenta mil reais)	34,38%
Fazenda 16	100%	R$61.000.000,00 (sessenta e um milhões de reais)	30,50%
Fazenda 17	100%	R$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais)	43,50%
Fazenda 18	100%	R$90.000.000,00 (noventa milhões de reais)	45,00%
Fazenda 19	100%	R$170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais)	85,00%
Fazenda 20	100%	R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)	75,00%

Cenário I – Montante Mínimo da Oferta R$ 200.000.000,00			
Ativo-Alvo da Oferta	**% do Ativo-Alvo da Oferta a ser adquirido pelo Fundo**	**Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Ativo Alvo da Oferta (R$)[1]**	**% aproximada do montante líquido da Oferta[1]**
Fazenda 21	100%	R$134.480.888,00 (cento e trinta e quatro milhões, quatrocentos e oitenta mil, oitocentos e oitenta e oito reais)	67,24%
Fazenda 22	100%	R$112.723.140,00 (cento e doze milhões, setecentos e vinte e três mil, cento e quarenta reais)	56,36%
Fazenda 23	100%	R$119.793.200,00 (cento e dezenove milhões, setecentos e noventa e três mil e duzentos reais)	59,89%
Fazenda 24	100%	R$14.657.192,00 (catorze milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, cento e noventa e dois reais)	7,32%
Fazenda 25	100%	R$2.383.636,00 (dois milhões, trezentos e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e seis reais)	1,19%
Fazenda 26	100%	R$32.632.400,00 (trinta e dois milhões, seiscentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais)	16,31%

[1]Valores e percentuais aproximados para aquisição dos Ativos Alvo da Oferta. Tais valores estão sujeitos a alterações.

Cenário II – Volume Inicial da Oferta R$ 500.000.000,00			
Ativo Alvo da Oferta	**% do Ativo Alvo da Oferta a ser adquirido pelo Fundo**	**Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Ativo Alvo da Oferta (R$)[1]**	**% aproximada do montante líquido da Oferta[1]**
Fazenda 1	100%	R$69.687.000,00 (sessenta e nove milhões, seiscentos e oitenta e sete mil reais)	13,93%
Fazenda 2	100%	R$147.900.000,00 (cento e quarenta e sete milhões e novecentos mil reais)	29,58%
Fazenda 3	100%	R$110.671.250,00 (cento e dez milhões, seiscentos e setenta e um mil, duzentos e cinquenta reais)	22,13%
Fazenda 4	100%	R$56.985.000,00 (cinquenta e seis milhões, novecentos e oitenta e cinco mil reais)	11,39%
Fazenda 5	100%	R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)	24%
Fazenda 6	100%	R$144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais)	28,80%
Fazenda 7	100%	R$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)	22,00%

Cenário II – Volume Inicial da Oferta R$ 500.000.000,00			
Ativo Alvo da Oferta	**% do Ativo Alvo da Oferta a ser adquirido pelo Fundo**	**Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Ativo Alvo da Oferta (R$)[1]**	**% aproximada do montante líquido da Oferta[1]**
Fazenda 8	100%	R$16.500.000,00 (dezesseis milhões e quinhentos mil reais)	3,30%
Fazenda 9	100%	R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)	10,00%
Fazenda 10	100%	R$23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais)	4,70%
Fazenda 11	100%	R$62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais)	12,40%
Fazenda 12	100%	R$126.875.000,00 (cento e vinte e seis milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais)	25,37%
Fazenda 13	100%	R$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais)	26,00%
Fazenda 14	100%	R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)	10,00%
Fazenda 15	100%	R$68.760.000,00 (sessenta e oito milhões, setecentos e sessenta mil reais)	13,75%
Fazenda 16	100%	R$61.000.000,00 (sessenta e um milhões de reais)	12,20%
Fazenda 17	100%	R$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais)	17,40%
Fazenda 18	100%	R$90.000.000,00 (noventa milhões de reais)	18,00%
Fazenda 19	100%	R$170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais)	34,00%
Fazenda 20	100%	R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)	30,00%
Fazenda 21	100%	R$134.480.888,00 (cento e trinta e quatro milhões, quatrocentos e oitenta mil, oitocentos e oitenta e oito reais)	26,89%
Fazenda 22	100%	R$112.723.140,00 (cento e doze milhões, setecentos e vinte e três mil, cento e quarenta reais)	22,54%
Fazenda 23	100%	R$119.793.200,00 (cento e dezenove milhões, setecentos e noventa e três mil e duzentos reais)	23,95%
Fazenda 24	100%	R$14.657.192,00 (catorze milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, cento e noventa e dois reais)	2,93%
Fazenda 25	100%	R$2.383.636,00 (dois milhões, trezentos e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e seis reais)	0,47%

Cenário II – Volume Inicial da Oferta R$ 500.000.000,00			
Ativo Alvo da Oferta	**% do Ativo Alvo da Oferta a ser adquirido pelo Fundo**	**Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Ativo Alvo da Oferta (R$)[1]**	**% aproximada do montante líquido da Oferta[1]**
Fazenda 26	100%	R$32.632.400,00 (trinta e dois milhões, seiscentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais)	6,52%

[1]Valores e percentuais aproximados para aquisição dos Ativos Alvo da Oferta. Tais valores estão sujeitos a alterações.

Cenário III – Volume Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional R$ 600.000.000,00			
Ativo Alvo da Oferta	**% do Ativo Alvo da Oferta a ser adquirido pelo Fundo**	**Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Ativo Alvo da Oferta (R$)[1]**	**% aproximada do montante líquido da Oferta[1]**
Fazenda 1	100%	R$69.687.000,00 (sessenta e nove milhões, seiscentos e oitenta e sete mil reais)	11,61%
Fazenda 2	100%	R$147.900.000,00 (cento e quarenta e sete milhões e novecentos mil reais)	24,65%
Fazenda 3	100%	R$110.671.250,00 (cento e dez milhões, seiscentos e setenta e um mil, duzentos e cinquenta reais)	18,44%
Fazenda 4	100%	R$56.985.000,00 (cinquenta e seis milhões, novecentos e oitenta e cinco mil reais)	9,49%
Fazenda 5	100%	R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)	20,00%
Fazenda 6	100%	R$144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais)	24,00%
Fazenda 7	100%	R$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)	18,33%
Fazenda 8	100%	R$16.500.000,00 (dezesseis milhões e quinhentos mil reais)	2,75%
Fazenda 9	100%	R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)	8,33%
Fazenda 10	100%	R$23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais)	3,91%
Fazenda 11	100%	R$62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais)	10,33%
Fazenda 12	100%	R$126.875.000,00 (cento e vinte e seis milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais)	21,14%
Fazenda 13	100%	R$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais)	21,66%

Cenário III – Volume Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional R$ 600.000.000,00			
Ativo Alvo da Oferta	**% do Ativo Alvo da Oferta a ser adquirido pelo Fundo**	**Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Ativo Alvo da Oferta (R$)[1]**	**% aproximada do montante líquido da Oferta[1]**
Fazenda 14	100%	R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)	8,33%
Fazenda 15	100%	R$68.760.000,00 (sessenta e oito milhões, setecentos e sessenta mil reais)	11,46%
Fazenda 16	100%	R$61.000.000,00 (sessenta e um milhões de reais)	10,16%
Fazenda 17	100%	R$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais)	14,50%
Fazenda 18	100%	R$90.000.000,00 (noventa milhões de reais)	15,00%
Fazenda 19	100%	R$170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais)	28,33%
Fazenda 20	100%	R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)	25,00%
Fazenda 21	100%	R$134.480.888,00 (cento e trinta e quatro milhões, quatrocentos e oitenta mil, oitocentos e oitenta e oito reais)	22,41%
Fazenda 22	100%	R$112.723.140,00 (cento e doze milhões, setecentos e vinte e três mil, cento e quarenta reais)	18,78%
Fazenda 23	100%	R$119.793.200,00 (cento e dezenove milhões, setecentos e noventa e três mil e duzentos reais)	19,96%
Fazenda 24	100%	R$14.657.192,00 (catorze milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, cento e noventa e dois reais)	2,44%
Fazenda 25	100%	R$2.383.636,00 (dois milhões, trezentos e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e seis reais)	0,39%
Fazenda 26	100%	R$32.632.400,00 (trinta e dois milhões, seiscentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais)	5,43%

[1]Valores e percentuais aproximados para aquisição dos Ativos Alvo da Oferta. Tais valores estão sujeitos a alterações.

NA DATA DESTE PROSPECTO, ALÉM DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA INDICADOS NA TABELA ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI OUTROS ATIVOS ALVO DA OFERTA PREDETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA, VIDE SEÇÃO "FATORES DE RISCO – RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL", NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO PRETENDIDA EM TODOS OS ATIVOS ALVO DA OFERTA LISTADOS ACIMA.

AS AQUISIÇÕES DOS ATIVOS ALVO ESTÃO SUJEITAS À IMPLEMENTAÇÃO DE DETERMINADAS CONDIÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO", NA PÁGINA 110 DESTE PROSPECTO.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA E NO ESTUDO DE VIABILIDADE, AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE, ESPECIALMENTE POR DEPENDER DA DISPONIBILIDADE DE TAIS ATIVOS ALVO DA OFERTA NO MERCADO.

Caso sejam captados recursos líquidos da Oferta em valor superior ao Volume Inicial da Oferta, o Fundo pretende continuar utilizando tais recursos líquidos, decorrentes do exercício da Opção de Lote Adicional, para aquisição dos Ativos Alvo da Oferta ou de outros ativos que obedeçam a política de investimento do Fundo.

Caso haja eventuais recursos remanescentes da Oferta, eles também poderão ser aplicados, inicialmente, em Ativos Alvo Imóveis e/ou em Ativos Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo.

Adicionalmente, o Fundo conduzirá, com o auxílio de assessores externos, uma auditoria legal (*due diligence*) preliminar e de escopo restrito dos Ativos Alvo da Oferta, com o intuito de identificar aspectos jurídicos essenciais relativos à regularidade e à propriedade dos Ativos Alvo da Oferta.

Descrição dos Ativos Alvo da Oferta

Ativo Alvo da Oferta	UF	Cultura	Arrendatário
Fazenda 1	TO	Soja	Produtor Multinacional
Fazenda 2	PI	Soja	Grupo Produtor Regional
Fazenda 3	BA	Soja	Sementeiro Nacional
Fazenda 4	TO	Soja	Sementeiro Nacional
Fazenda 5	RS	Soja	Produtor Regional
Fazenda 6	RS	Soja e Arroz	Produtor Regional
Fazenda 7	RS	Soja, Arroz e Pecuária	Produtor Regional
Fazenda 8	RS	Soja e Arroz	Produtor Regional
Fazenda 9	TO	Soja	Produtor Regional
Fazenda 10	RS	Arroz	Produtor Regional
Fazenda 11	PI	Soja	Produtor Regional
Fazenda 12	PI	Soja	Produtor Regional

Ativo Alvo da Oferta	UF	Cultura	Arrendatário
Fazenda 13	MT	Soja	Produtor Regional
Fazenda 14	TO	Soja	Produtor Regional
Fazenda 15	TO	Soja	Produtor Regional
Fazenda 16	TO	Soja	Produtor Regional
Fazenda 17	TO	Soja	Produtor Regional
Fazenda 18	TO	Soja	Produtor Regional
Fazenda 19	SP	Cana-de-açúcar	Usina Internacional
Fazenda 20	SP	Cana-de-açúcar	Usina Internacional
Fazenda 21	SP	Cana-de-açúcar	Usina Regional
Fazenda 22	SP	Cana-de-açúcar	Usina Internacional
Fazenda 23	SP	Cana-de-açúcar	Usina Internacional
Fazenda 24	SP	Cana-de-açúcar	Usina Internacional
Fazenda 25	SP	Cana-de-açúcar	Usina Internacional
Fazenda 26	SP	Cana-de-açúcar	Usina Internacional

Ônus e garantias que recaem sobre os Ativos Alvo da Oferta

Até a presente data não foi iniciada a auditoria legal (*due diligence*) de quaisquer dos Ativos Alvo da Oferta e, portanto, não foram identificados ônus e garantias que recaiam sobre os Ativos Alvo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. 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 a, aquelas relativas à Política de Investimentos, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Investidores 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.

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 não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

RISCOS RELATIVOS AO FUNDO, SUA CARTEIRA DE ATIVOS, O SETOR IMOBILIÁRIO E FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL

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 o Administrador, 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 neste Prospecto 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, consequentemente, 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

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 2.337 de 25 de junho de 2021.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas. Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos

cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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 e Ativos Alvo 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, 80% (oitenta 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 fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente o uso dos imóveis rurais. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e a Administradora.

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

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora eventualmente contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora e/ou o Gestor poderão não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo e, por conseguinte, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de despesas extraordinárias

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

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Gestor e a Administradora do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis rurais e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis rurais semelhantes aos Ativos Alvo Imóveis e à redução do interesse de potenciais arrendatários e parceiros rurais em imóveis rurais como os Ativos Alvo Imóveis. A eventual desvalorização dos Ativos Alvo Imóveis investidos pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Ativos Alvo Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de imóveis rurais (e, consequentemente, 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.

Risco relativo ao procedimento na aquisição de imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem 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, pode 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 de crédito e riscos decorrentes do arrendamento/parceria rural dos imóveis do Fundo

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

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

Nos termos do inciso IV do artigo 95 do Estatuto da Terra, em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos. Deste modo, caso o Fundo, por meio do Gestor, não tenha notificado o arrendatário até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato a respeito de eventuais propostas existentes, ficará 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 e 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 de conflito de interesse

A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas a Administradora e/ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade da Administradora, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (iv) a alienação, arrendamento ou parceria rural de Ativos Alvo Imóveis do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas.

Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e esses sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco relativo à não substituição da Administradora

Durante o prazo de duração do Fundo, a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao respectivo Ativo Alvo Imóvel. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e tributos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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, consequentemente, 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 sócio-político 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.

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.

Risco Relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

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;
- alterações nas regras da legislação vigente; e

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; (ii) 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.

Riscos de oferta pública de aquisição das Cotas do Fundo

Em caso de desvalorização do valor de mercado das Cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das Cotas – OPAC, visando a aquisição de parte ou da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo. Nesta hipótese, caso aprovado pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado investidor poderá adquirir parcela relevante das Cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos e demais Cotistas.

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 onde 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 em 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, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi constituído o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o qual tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei nº 8.245/91: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial

dos Ativos Alvo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco de exposição associados ao arrendamento/parceria rural e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por arrendamento/parceria rural dos imóveis e o grau de interesse de arrendatários/parceiros rurais e potenciais compradores dos Ativos Alvo Imóveis do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos arrendamentos/parcerias rurais uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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

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

RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS ALVO DA OFERTA

Risco de Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguir adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco de não concretização da Oferta e liquidação do Fundo

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Reserva, a Oferta será cancelada, nos termos do Contrato de Distribuição e deste Prospecto, sendo todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimentos automaticamente cancelados e, por se tratar da primeira emissão, o Fundo será liquidado. Em caso de cancelamento da Oferta, o Fundo, a Administradora, o Gestor, o Especialista Técnico e/ou os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridas pelos Investidores, sendo certo que, nesse caso, poderá ocorrer perda de oportunidade de investimento em outros ativos pelos Investidores.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação, observados os demais procedimentos previstos neste Prospecto, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta e, consequentemente, o seu cancelamento. Nesta hipótese, os Investidores poderão incorrer em perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco relacionado à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, o Gestor, o Especialista Técnico e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas neste Prospecto.

Risco de descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas.

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor e pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade pode não se mostrar confiável em funções das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA E PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.**

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

O Fundo, a Administradora, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas e ainda que haja um grande lapso temporal entre a divulgação deste Prospecto e a Data de Liquidação.

Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o vendedor dos Ativos Alvo da Oferta, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, de outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Adicionalmente, os locatários dos Ativos Alvo da Oferta possuem direito de preferência para a sua aquisição e não há como assegurar que tal direito não será exercido. Além disso, a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo. Caso por qualquer das razões acima a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não seja concretizada, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Alvo da Oferta.

Riscos Relacionados ao Agronegócio

O setor agrícola está sujeito a características específicas, inclusive, mas não se limitando a: (i) natureza predominantemente sazonal, com o que as operações são afetadas pelo ciclo das lavouras; (ii) condições meteorológicas adversas, inclusive secas, inundações, granizo ou temperaturas extremamente altas, que são fatores imprevisíveis, podendo ter impacto negativo na produção agrícola ou pecuária; (iii) incêndios e demais sinistros; (iv) pragas e doenças, que podem atingir de maneira imprevisível as safras; (v) preços praticados mundialmente, que estão sujeitos a flutuações, dependendo (a) da oferta e demanda globais, (b) de alterações dos níveis de subsídios agrícolas de certos produtores importantes (principalmente Estados Unidos, Comunidade Europeia e China), (c) de mudanças de barreiras comerciais de certos mercados consumidores importantes e (d) da adoção de outras políticas públicas que afetem as condições de mercado e os preços dos produtos agrícolas; (vi) concorrência de *commodities* similares e/ou substitutivas; e (vii) acesso limitado ou excessivamente oneroso à captação de recursos, além de alterações em políticas de concessão de crédito, tanto por parte de órgãos governamentais como de instituições privadas, para determinados participantes. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Não há como assegurar que, no futuro, o agronegócio brasileiro (i) manterá a taxa de crescimento e desenvolvimento que se vem observando nos últimos anos, e (ii) não apresentará perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, redução de preços de *commodities* do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito para produtores nacionais, tanto da parte de órgãos governamentais como de entidades privadas, que possam afetar a renda dos arrendatários e parceiros dos imóveis agrícolas do Fundo, bem como outras crises econômicas e políticas que possam afetar o setor agrícola em geral, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor e do Especialista Técnico, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo, mudanças impostas aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Tributação no nível da carteira do Fundo

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo IR no nível da carteira, ressalvado o disposto abaixo.

Incide IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, alterada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

(i) Em linha com a manifestação da RFB, emitida por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

(ii) O IR pago no nível da carteira do Fundo, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o IRRF a ser retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física tributados.

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% das Cotas, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como o IRPJ, a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, a Contribuição ao Programa de Integração Social e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo, em regra, estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% quando o Fundo detiver 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 do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

Imposto de Renda

O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% dos lucros 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. A distribuição destes lucros pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IR, à alíquota de 20%.

(i) Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o ganho auferido (a) na amortização das cotas; (b) na alienação de cotas; e (c) no resgate das cotas, em decorrência da liquidação do Fundo. O IR pago nestes eventos será considerado (a) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (b) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.

(ii) Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos distribuídos na hipótese de o Fundo, cumulativamente: (a) possuir número igual ou superior a 50 Cotistas; (b) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% da totalidade de Cotas emitidas do Fundo; (c) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda; (d) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

(iii) Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da IN da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas acima será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

(iv) Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora ou do Gestor, no sentido de que o Fundo manterá as características previstas nos incisos I – III do acima, principalmente quanto ao fato do Fundo ter, no mínimo, 50 Cotistas para fins da isenção do Cotista pessoa física, visto que as Cotas serão negociadas livremente no mercado secundário.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil

Imposto de Renda

Os Investidores 4373 estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%, nos termos da IN RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas.

Os ganhos de capital auferidos pelos Investidores 4373 na alienação de Cotas do Fundo realizadas em bolsa de valores, de acordo com uma razoável interpretação das regras vigentes, serão isentos do IRRF.

IOF/Câmbio

A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% do IOF/Câmbio. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

9. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

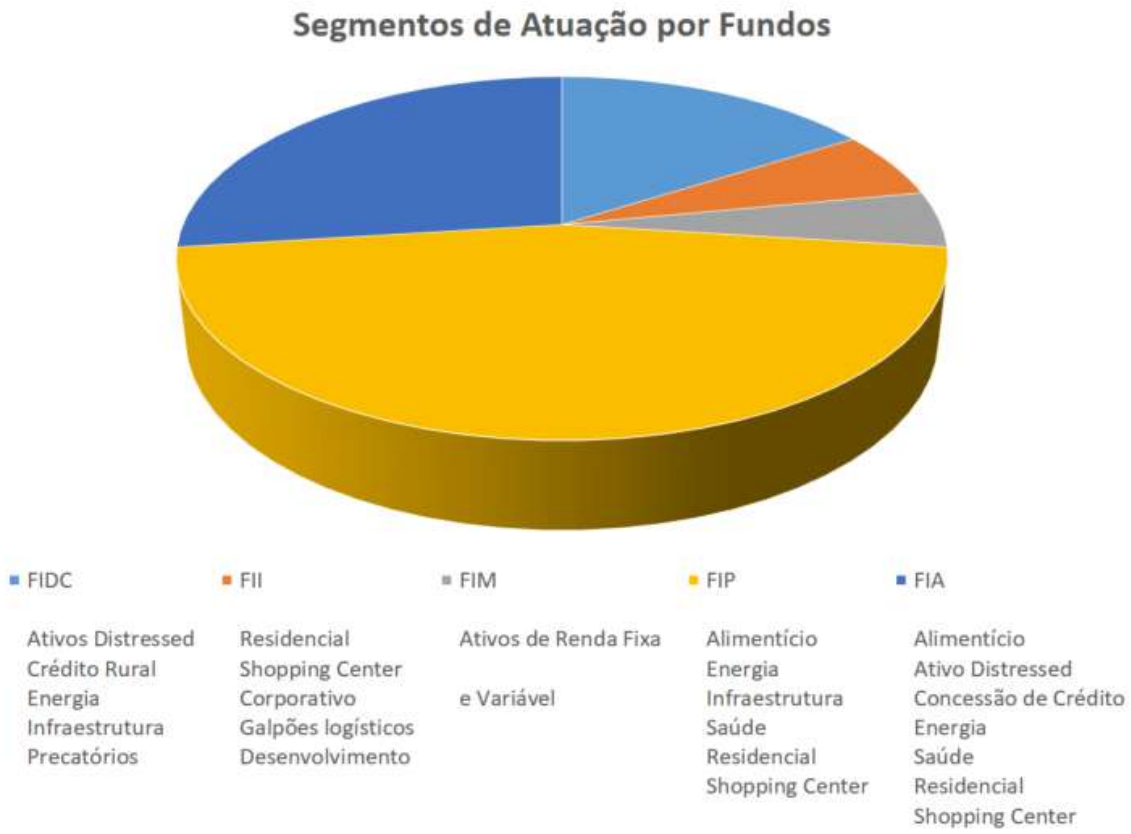
Administração

A MAF, controlada pelo Grupo Modal, é uma das líderes brasileiras em administração fiduciária, com aproximadamente 60 bilhões de ativos sob custódia.

Em 3 de janeiro de 2020, foi aprovado no Banco Central do Brasil o processo de cisão do segmento de Administração Fiduciária de fundos estruturados do Grupo Modal, essa aprovação foi publicada no Diário Oficial da União em 8 de janeiro de 2020. Em outubro de 2020, foi aprovada pelo Banco Central do Brasil a criação da MAF, empresa essa que legou esse segmento. Em 27 de outubro de 2020, em comunicado ao mercado, foi anunciada a aquisição do segmento de Administração Fiduciária pelo Grupo Apex. Os acionistas do Modal e o Grupo Apex anunciaram essa aquisição por meio da compra da MAF, concluindo assim o esforço de venda do segmento. Essa operação ainda se encontra sob análise do órgão regulador e os acionistas do Modal e do Grupo Apex ainda aguardam a aprovação.

O Grupo Apex é líder mundial de mercado em administração de fundos. Seus clientes são atendidos por mais de 4 mil pessoas, distribuídas em 45 escritórios em todo o mundo.

A aquisição da MAF é mais um passo do Grupo Apex para se tornar o maior player independente do mercado de administração fiduciária da América Latina. A operação somará mais de 160 fundos estruturados (FIPs, FIDCs e FIIs) ao portfólio do Grupo Apex, contando com investidores e gestores especializados em ativos brasileiros e internacionais. Foco principal em fundos ilíquidos em função da sua perspectiva de crescimento de mercado e das baixas taxas de juros globais.



A MAF conta com uma equipe sênior exclusiva de pessoas focadas no atendimento dos gestores independentes nacionais e internacionais, com expertise contábil, fiscal e regulatória capaz de atender as demandas e apresentar soluções diferenciadas e, ainda, com atendimento personalizado para auxiliar nas particularidades de cada fundo estruturado, dentro de prazos pré-estabelecidos, apresentando soluções customizadas.

Com 8 anos de atuação no mercado de administração fiduciária, a MAF conta com mais de 40 clientes e 160 fundos, tendo atualmente, aproximadamente, R$ 60 bilhões sob custódia, contando com acesso direto aos tomadores de decisão, o que torna mais fácil e ágil a integração entre a MAF e os respectivos gestores independentes.

A MAF conta com uma estrutura verticalizada, o que torna possível um atendimento ágil de todas as etapas, sem perder a qualidade do serviço prestado.

Escrituração e Custódia

O Banco Modal é uma das principais plataformas de investimento no Brasil e uma das primeiras a combinar uma oferta de investimentos completa com um banco digital, com arquitetura tecnológica desenhada de maneira integrada desde sua concepção. Através deste modelo, que agrega a sólida experiência bancária com uma plataforma de investimentos completa, e as características empreendedoras e inovadoras de uma fintech, o Banco Modal criou um ecossistema integral de produtos e serviços bancários e de investimentos, focado em levar seus clientes a atingirem seus objetivos financeiros. Este modelo de negócios está alinhado ao propósito de não apenas democratizar o acesso a produtos de investimentos, oferecendo aos clientes mais do que uma plataforma aberta de produtos, com melhor usabilidade e conteúdo, mas principalmente assessoria financeira personalizada, visando entender as necessidades e dores dos nossos clientes a ajudá-los a tomar suas decisões de investimento.

Em 22 de junho de 2020, os acionistas do Banco Modal e o Credit Suisse assinaram um acordo estratégico de longo prazo, que prevê que o Credit Suisse poderá adquirir ações preferenciais equivalentes a até 35% da participação do capital total do Modal. O Modalmais continuará a ser controlado pelo seu fundador e por seus principais executivos, sem nenhuma alteração na governança e gestão do dia a dia, que continua sendo 100% Modalmais.

Os dois bancos têm operações complementares. O Credit Suisse é um dos maiores gestores de fortunas do mundo com comprovadas capacidades de banco de investimentos e o Modalmais é um banco digital com uma plataforma de investimentos ágil e moderna e que, em pouco tempo, no ambiente competitivo das fintechs, tornou-se uma plataforma digital líder no Brasil e uma referência no mercado financeiro - e estamos trabalhando em conjunto para explorar as sinergias entres produtos e serviços de investimentos:

1. Distribuição, para a base de 1 milhão de clientes do Modalmais, dos produtos do Credit Suisse, tais como notas estruturadas, fundos de investimento, operações de crédito, ofertas de ações, dentre outros.

2. O acesso, pelo Credit Suisse, à tecnologia de ponta da plataforma digital Modalmais e a todas as funcionalidades e possiblidades de investimentos que um banco digital completo como o Modalmais pode oferecer para atender ainda melhor a seus clientes.

O Modal conta também com um time especializado e qualificado de assessores para suporte de maneira individualizada aos nossos clientes, além de oferecermos acesso a uma plataforma exclusiva de relatórios de mercado nacionais e internacionais (*research reports*) com conteúdo considerado pelo Modal de alto padrão. Para complementar o portfólio de relatórios, em fevereiro de 2021, o Modal adquiriu a Eleven, uma relevante casa de *research* independente fundada em 2015 que conta com mais de 30 analistas e mais de 160 empresas cobertas (mais de 200 em *watchlist*). Esse movimento permitirá uma ampliação de nossa estratégia de *Research as a Service*, além de potencializar nossa estratégia junto aos AAIs, consultores de investimento e *family offices*.

Já no que tange aos AAIs, consultores de investimentos e *family offices*, além do acesso aos serviços e produtos bancários, o Modal oferece uma proposta de valor diferenciada, agregando não apenas o acesso a produtos exclusivos da plataforma digital, mas também (i) os serviços de Banking as a Service (i.e., fornecimento de infraestrutura necessária para a operacionalização de serviços e soluções financeiras); (ii) suporte para capacitação e desenvolvimento das suas forças de venda, através da Proseek, escola especializada na formação de profissionais para o mercado financeiro recém-adquirida pelo Banco; e (iii) aceleração da captação de *leads* (potenciais novos clientes) por meio do oferecimento "*as a service*" da metodologia da Investir Juntos. Ainda, com a aquisição da Carteira Global, e à implementação de determinadas condições suspensivas, o Modal pretende oferecer serviços *white label* a esse público, agregando ferramentas que auxiliam na tomada de decisão e potencializam a capacidade de prestação de assessoria financeira a clientes finais.

Gestão

As atividades do Gestor se iniciaram em 1983, sob a denominação de Santa Fé Participações e Comércio Ltda., tendo sido o Gestor autorizado a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários em 18 de maio de 1990, conforme Ato Declaratório da CVM n° 1393. O Gestor tem como missão proporcionar valorização patrimonial aos seus clientes de forma consistente, atuando para retorno de médio e longo prazo, gerando simultaneamente valor à sociedade. O Gestor é signatário do CDP – *Disclosure Insight Action*, dos Princípios para Investimento Responsável (*Principles for Responsible Investment*), aderiu ao Código Brasileiro de *Stewardship* e ao Regulamento do Código Brasileiro de *Stewardship* da Associação de Investidores no Mercado de Capitais – AMEC, e possui certificação de neutralização de crédito de carbono.

Até o final de 2019, o Gestor focava na administração de recursos proprietários e poucas carteiras administradas. No entanto, nesta mesma data resolveu abrir seus produtos para captações externas e expandindo o seu ramo de atuação no mercado de varejo financeiro. A equipe de gestão trabalha junto desde o início da atividade de administração de carteiras e fundos de investimento. Recentemente, o Gestor passou por um processo transformacional adotando o modelo de *partnership* e assim atraindo diversos talentos no mercado. Destacam-se a adição de um Estrategista de Investimento, uma Diretora de R.I., uma C.O.O. e uma C.S.O. que serão detalhados abaixo junto a estrutura organizacional da empresa.

Principais executivos:

Fernando Bueno:

Sócio Fundador e C.E.O.

Advogado formado pela Universidade de São Paulo, cursou Administração Financeira pela Universidade de Stanford (USA/CA) em 1968. Fernando foi um dos responsáveis pela implantação da Caderneta de Poupança São Minas em 1966. Coordenou a implantação do mercado de ouro como ativo financeiro no Brasil e é membro fundador da BOVESPA. Foi membro do Conselho de Administração da mesma instituição entre 1974 e 1976. Antes de fundar a Santa Fé, Fernando também atuou como sócio sênior da corretora Bueno, Vieira, Pereira Lopes & Associados.

Sergio Bueno:

Gestor de Portfolio

Sergio é Administrador de Empresas graduado pela FGV (Fundação Getulio Vargas) em 1989. Iniciou sua carreira na Santa Fé em 1987, onde permanece até os dias atuais. Além de sua atuação no mercado financeiro, Sergio foi um dos sócios responsáveis pelo projeto da Agrícola Rio Galhão, onde estruturou processos para o cultivo de soja, milho e integração lavoura pecuária.

Fabio Focaccia

Estrategista de Investimento

Fabio é Engenheiro Mecânico pelo Instituto Mauá de Tecnologia (2004). Iniciou sua carreira como trainee no Banco Safra em Nova York na área de Trading Desk, onde atuou também como Associate na área de Equity Sales, e posteriormente como Executive Director em São Paulo. Durante 8 anos, atuou como Head of Equity Sales & Corporate Access Team no Banco J.P. Morgan no Brasil. Fabio também possui passagens pelo Itaú BBA, Banco Fibra e pela BLP Asset Management. Juntou-se ao time da Santa Fé em novembro de 2020.

Ana Luisa da Riva

Chief Sustainability Officer

Ana Luisa é formada em Medicina Veterinária pela USP e pós-graduada em Ciências Ambientais com foco em Economia Institucional e Desenvolvimento da Fronteira Agrícola na Amazônia. Ana possui uma carreira em temas ESG, tendo sido diretora executiva do Instituto Semeia por 6 anos. Anteriormente, foi Officer no IFC-Banco Mundial e professora em Programas Corporativos sobre "Negócios e Meio Ambiente" para "Brazilian Business School (BBS)", no Brasil e na África. Co-fundou a empresa "Ouro Verde Amazônia".

Marcelo Zaparoli

Legal

Formado em Direito pela Universidade de Ribeirão Preto (1995). Especialista em Contratos e Negócios Agrários. Trabalhou por 11 anos na Biosev S/A, na função de Coordenador Jurídico na Área de Contratos Agrários.

Angela Boiseaux

Compliance

Angela é advogada formada pela PUC-SP com pós-graduação em Direito Contratual pela PUC/COGEAE. Atua há 14 anos como compliance, tendo atuado anteriormente em instituições internacionais como CommerzBank e JPMorgan. Possui certificação em compliance pelo programa de qualificação operacional (PQO) da B3 e Certified Anti-Money Laundering na ACAMS.

Gabriel Diniz Junqueira

Analista

Gabriel iniciou sua carreira atuando na área de Private Banking do Banco JP Morgan no Brasil. Realizou um período acadêmico na Universidade Luigi Bocconi em Milão. É estudante de engenharia civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

Os principais diferenciais do Gestor são:

1. Especialização e sinergia da equipe;
2. Escalabilidade e potencial redução de custos na gestão;
3. Equipe com experiência de décadas na produção agrícola, atuando nas oportunidades e desafios de conservação;
4. Busca pela produção sustentável e conversão de terras degradadas em terras produtivas; e
5. Transparência na divulgação de informações com uso de tecnologia.

O foco do Gestor é ser uma gestora de recursos de terceiros especializada no mercado de ações com seus fundos de ações e multimercado e no ramo do agronegócio. Em 30 de julho de 2021, os fundos de investimento geridos pelo Gestor possuíam 4.600 (quatro mil e seiscentos) cotistas.

Especialista Técnico

O especialista técnico é uma empresa de consultoria focada em atender demandas específicas do agronegócio. Sediada em Uberlândia, Minas Gerais, possui como principais serviços a análise de toda a cadeia agroindustrial (dos insumos até o consumidor final) com o objetivo de mapear oportunidades, estruturar modelos de negócio e assessoria em processos de FP&A. Tem atuação nacional e internacional em estudos sobre os benefícios socioambientais associados à adoção da biotecnologia. Possui como principais clientes empresas que atuam no setor agrícola brasileiro, como empresas de insumos, grandes grupos de produção, além de processadoras e empresas financeiras.

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com a Administradora, com os Coordenadores ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

O Modal tem por objetivo a realização de operações bancárias e a prestação de serviços permitidos aos bancos múltiplos, com carteiras comercial, de câmbio e de investimento, e pode participar como acionista de outras sociedades. O Modal e suas controladas (conjuntamente, "Grupo Modal" ou "Conglomerado") distribuem produtos e serviços oferecidos pelo Grupo junto a clientes institucionais e por meio de seu portal de investimentos "Modalmais" (modalmais.com.br). Sua controlada MAF representa um importante canal de distribuição e de *cross-selling* para os produtos e serviços oferecidos pelo Modal.

Em 3 de janeiro de 2020, foi aprovado no Banco Central do Brasil o processo de cisão do segmento de Administração Fiduciária de fundos estruturados do Grupo Modal, essa aprovação foi publicada no Diário Oficial da União em 8 de janeiro de 2020. Em outubro de 2020, foi aprovada pelo Banco Central do Brasil a criação da MAF, empresa essa que legou esse segmento. Em 27 de outubro de 2020, em comunicado ao mercado, foi anunciada a aquisição do segmento de Administração Fiduciária pelo Grupo Apex ("**Apex**"). Os acionistas do Modal e a Apex anunciaram essa aquisição por meio da compra da MAF, concluindo assim o esforço de venda do segmento. Essa operação ainda se encontra sob análise do órgão regulador e os acionistas do Modal e da Apex ainda aguardam a aprovação.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Exceto pelo Comissionamento a ser pago em decorrência da Oferta, conforme previsto páginas 64 e 64 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Ainda que a Administradora e o Coordenador Líder façam parte do mesmo grupo econômico, cumpre ressaltar, contudo, que o Coordenador Líder e a Administradora desenvolvem suas operações e atividades de forma independente e segregada. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e a Administradora não mantêm outros relacionamentos comerciais relevantes para os fins da presente Oferta, não tendo identificado qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Banco ABC

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora, o Banco ABC e a Administradora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

Não obstante, o Banco ABC poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Banco ABC ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Exceto pelo Comissionamento a ser pago em decorrência da Oferta, conforme previsto páginas 64 e 64 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Banco ABC ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

A Administradora e o Banco ABC não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e a Guide

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora, a Guide e a Administradora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

Não obstante, a Guide poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com a Guide ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Exceto pelo Comissionamento a ser pago em decorrência da Oferta, conforme previsto páginas 64 e 64 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga à Guide ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

A Administradora e a Guide não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e a Vitreo

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Vitreo e a Administradora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

Não obstante, a Vitreo poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com a Vitreo ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Exceto pelo Comissionamento a ser pago em decorrência da Oferta, conforme previsto páginas 64 e 64 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga à Vitreo ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

A Administradora e a Vitreo não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e a Órama

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora, a Órama e a Administradora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

Não obstante, a Órama poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com a Órama ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Exceto pelo Comissionamento a ser pago em decorrência da Oferta, conforme previsto páginas 64 e 64 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga à Órama ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

A Administradora e a Órama não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Gestor

Na data deste Prospecto, o Sr. Eduardo Centola, diretor da Administradora e diretor executivo do Modalmais, foi escolhido como conselheiro do Gestor e membro do Conselho Consultivo do Fundo. O Sr. Eduardo Centola não teve influência sobre o Gestor, por meio de seu cargo como conselheiro, referente aos termos e condições da Oferta. Destaca-se que, exceto pelo exposto e pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora e ob Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado, de forma que o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Administradora ou seu conglomerado econômico.

A Administradora e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Sr. Eduardo Centola, diretor executivo do Modalmais foi escolhido como conselheiro do Gestor e membro do Conselho Consultivo do Fundo. O Sr. Eduardo Centola não teve influência sobre o Gestor, por meio de seu cargo como conselheiro, referente aos termos e condições da Oferta. Destaca-se que, exceto pelo exposto e pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado, de forma que o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos para os quais o Gestor preste serviços de gestão, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Banco ABC

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Banco ABC e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado, de forma que o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com Banco ABC ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Banco ABC poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de

outros fundos para os quais o Gestor preste serviços de gestão, podendo vir a contratar com o Banco ABC ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Banco ABC e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e a Guide

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Guide e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado, de forma que o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Guide ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, a Guide poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos para os quais o Gestor preste serviços de gestão, podendo vir a contratar com a Guide ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

A Guide e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e a Vitreo

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Vitreo e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

A Vitreo e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e a Órama

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Órama e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado, de forma que o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Órama ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, a Órama poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos para os quais o Gestor preste serviços de gestão, podendo vir a contratar com a Órama ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

A Órama e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente.

O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	ATOS DO ADMINISTRADOR QUE APROVARAM A EMISSÃO E A OFERTA
ANEXO III	ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU O REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO
ANEXO IV	REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO V	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VII	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO VIII	INFORME ANUAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MODAL DTVM

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO
MAF0033 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO
…….

Nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("ICVM 555"), **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº. 501, Torre Pão de Açucar, 5ºandar (parte) CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 36.864.992/0001-42, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.667, de 19 de abril de 2021, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Administradora"),

RESOLVE:

1. Constituir fundo de investimento multimercado, com cotas nominativas e escriturais, sob a forma de condomínio aberto, destinado à aplicação em carteira diversificada de ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro, que será denominado **MAF0033 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO** ("Fundo"), a ser regido pelo Regulamento anexo ao presente ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, notadamente a ICVM 555;

2. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 8º da ICVM 555, necessários à obtenção automática do registro de constituição e funcionamento do Fundo; e

3. Aceitar, promulgar e consolidar, neste ato o Regulamento do **MAF0033 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, cujo teor, devidamente rubricado, passa a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento (**Anexo I**).

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2021.

_____
MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Clicksign 4fe6b328-0b87-4bb0-8e7f-292c1a9fe37d

Clicksign Log

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 30 de abril de 2021. Versão v1.2.0.

Instrumento de Constituição - MAF0033 FIM.pdf

Documento número #4fe6b328-0b87-4bb0-8e7f-292c1a9fe37d

Assinaturas

Yago Reis de Souza Crispim
Assinou como validador

MARCELO MIRANDA BRAGA
Assinou como parte

PRISCILA LAZARINI GUIMARAES
Assinou como parte

Log

30 abr 2021, 17:56:38	Operador com email fernanda.romeiro@modal.com.br na Conta 30e6a5cb-db6b-48aa-af62-991e6d21a8c7 criou este documento número 4fe6b328-0b87-4bb0-8e7f-292c1a9fe37d. Data limite para assinatura do documento: 30 de maio de 2021 (08:30). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
30 abr 2021, 17:56:51	Operador com email fernanda.romeiro@modal.com.br na Conta 30e6a5cb-db6b-48aa-af62-991e6d21a8c7 adicionou à Lista de Assinatura: yago.crispim@modal.com.br, para assinar como validador, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Yago Reis de Souza Crispim.
30 abr 2021, 17:56:59	Operador com email fernanda.romeiro@modal.com.br na Conta 30e6a5cb-db6b-48aa-af62-991e6d21a8c7 adicionou à Lista de Assinatura: marcelo.braga@modal.com.br, para assinar como parte, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: CPF 126.426.328-73.
30 abr 2021, 17:57:07	Operador com email fernanda.romeiro@modal.com.br na Conta 30e6a5cb-db6b-48aa-af62-991e6d21a8c7 adicionou à Lista de Assinatura: priscila.lazarini@modal.com.br, para assinar como parte, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo PRISCILA LAZARINI GUIMARAES e CPF 034.495.737-30.
30 abr 2021, 17:57:18	Operador com email fernanda.romeiro@modal.com.br na Conta 30e6a5cb-db6b-48aa-af62-991e6d21a8c7 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 30 de maio de 2021 (08:30).
30 abr 2021, 18:26:56	Yago Reis de Souza Crispim assinou como validador. Pontos de autenticação: email yago.crispim@modal.com.br (via token). CPF informado: 150.802.877-05. IP: 187.72.89.3, 34.95.146.130. Componente de assinatura versão 1.109.2 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
30 abr 2021, 18:28:09	MARCELO MIRANDA BRAGA assinou como parte. Pontos de autenticação: email marcelo.braga@modal.com.br (via token). CPF informado: 126.426.328-73. IP: 179.191.100.194, 34.95.146.230. Componente de assinatura versão 1.109.2 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

Clicksign Log

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 30 de abril de 2021. Versão v1.2.0.

30 abr 2021, 18:32:01	PRISCILA LAZARINI GUIMARAES assinou como parte. Pontos de autenticação: email priscila.lazarini@modal.com.br (via token). CPF informado: 034.495.737-30. IP: 179.210.81.136, 34.95.146.120. Componente de assinatura versão 1.109.2 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
30 abr 2021, 18:32:02	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 4fe6b328-0b87-4bb0-8e7f-292c1a9fe37d.

Hash do documento original (SHA256): f6bc78a7b294640b05efdf57be2fa0e705337a26911e716a8937e2581a556cd2

Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número 4fe6b328-0b87-4bb0-8e7f-292c1a9fe37d, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign disponível em www.clicksign.com.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATOS DO ADMINISTRADOR QUE APROVARAM A EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

MAF

Ato do Administrador para Alteração do Regulamento do
MAF0033 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO
CNPJ/ME 42.043.633/0001-27
("Fundo")

Por este instrumento particular, **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.667, de 19 de abril de 2021 ("MAF" ou "Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **MAF0033 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.043.633/0001-27 ("Fundo"), constituído em 30 de abril de 2021, e sem até o presente momento ter entrado em funcionamento ou possuir qualquer cotista,

Resolve:

1- Alterar a classificação do Fundo para fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais do tipo "imobiliário";

2- Alterar a denominação social do Fundo para **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**;

3- Deliberar sobre a alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que passa a ser conforme o Anexo I ao presente ato ("Anexo I");

4- Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, nos termos do Capítulo 6º do Regulamento ("Primeira Emissão");

5- Aceitar, promulgar e consolidar, nesta data, o inteiro teor do Regulamento, com todas as suas alterações, que passa a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento como Anexo I; e

6- Submeter à CVM o presente instrumento, bem como quaisquer outros documentos exigidos pela regulamentação em vigor, para fins de obtenção do registro de funcionamento do Fundo e da Primeira Emissão.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

MAF

Rio de Janeiro, 19 de julho de 2021.

MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

www.mafdtvm.com.br

Praia de Botafogo, 501 – 6º andar (parte), Torre Pão de Açúcar – 22250-911 RJ
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Rua Jerônimo da Veiga, 384 - 4º andar – 04536-000 SP
Tel. 55 11 4560 2019 | 2020 – Fax 55 11 2106 6886

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

MAF

ANEXO I

Regulamento do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 42.043.633/0001-27

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

ÍNDICE

1. FUNDO 1
2. OBJETO DO FUNDO 2
3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 5
4. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 8
5. COTAS 13
6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 15
7. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO 16
8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS 18
9. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA 21
10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 21
11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 23
12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 27
13. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO GESTOR 28
14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 29
15. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 31
16. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 32
17. CONSELHO CONSULTIVO 38
18. FATORES DE RISCO 41
19. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 41
20. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 43
21. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 44
22. REPRESENTANTE DOS COTISTAS 45
23. DISPOSIÇÕES FINAIS 48

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

1. FUNDO

1.1 O **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais do tipo "imobiliário", constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 42.043.633/0001-27,, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme em vigor, pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme em vigor, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), pelo "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA"), e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

1.3 O Fundo é administrado e será representado pela **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021 (doravante simplesmente denominado "Administradora"). O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da Administradora (https://www.mafdtvm.com.br/).

1.4 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **SANTA FÉ INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1221, conjunto A, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04531-012, inscrita no CNPJ sob o nº 44.079.192/0001-49, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.393, de 18 de maio de 1990 (doravante simplesmente denominado "Gestor").

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

1.5 As atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis (conforme abaixo definidos), serão exercidas por empresa especializada (doravante simplesmente denominadas "Empresa de Avaliação").

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

2. OBJETO DO FUNDO

2.1 O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais, notadamente destinados à 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, em todo o território nacional, que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e 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"), que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou contratos de parceria, desde que atendam ao previsto na Política de Investimentos, conforme abaixo definida, e, complementarmente, (i) em certificados de recebíveis do agronegócio; (ii) letras de crédito do agronegócio; (iii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis rurais; e (iv) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de investimento imobiliários e fundos de investimento em cadeias produtivas agroindustriais cujas respectivas políticas de investimento prevejam a alocação de mais de 50% (cinquenta por cento) de seus patrimônios líquidos em ativos que são passíveis de aquisição pelos fundos de investimento em cadeias produtivas agroindustriais do tipo "imobiliário" ("Ativo Alvo").

2.1.1 As aquisições dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer à Política de Investimentos do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

2.2 Observado o período de carência de até 6 (seis) meses contados (i) da liquidação financeira da Primeira Emissão bem como de quaisquer emissões de Cotas, conforme definidas no item 5.1 deste Regulamento ; ou (ii) da data em que o Fundo realizar a venda de Ativo Alvo Imóvel a quaisquer terceiros (assim entendida a averbação da transferência de propriedade na respectiva matrícula), o Fundo deverá manter, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo Imóveis.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

2.2.1 O período de carência de que trata o item 2.2 acima poderá ser prorrogado por mais 6 (seis) meses em função de eventuais condições de mercado desfavoráveis.

2.2.2 Os Ativos Alvo Imóveis deverão (i) ter sido objeto de verificação por plataforma de aferição, medição e controle de aspectos relacionados ao uso do solo de imóveis e à gestão socioambiental da produção, gerenciada por terceiros independentes ("Plataforma"), cujo diagnóstico final não poderá conter qualquer apontamento (a) de violação à Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, conforme em vigor (Código Florestal) ou lei que venha a substituí-la, conforme item 2.2.3; e (b) risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais, que não estejam sendo contestados de boa-fé por meio de procedimentos adequados; (ii) ter sido inseridos na Plataforma, submetidos a análise completa em campo, com evidências; (iii) ter obtido o diagnóstico socioambiental com a indicação das melhorias a serem implementadas nas dimensões social e ambiental, conforme sugerido pela Plataforma; e (iv) ter obtido, por meio da aceitação e implementação gradual dos compromissos de melhoria, o certificado de responsabilidade socioambiental emitido pela Plataforma.

2.2.3 Para fins do disposto no item 2.2.2 acima, os Ativos Alvo Imóveis não poderão estar situados em áreas nas quais houve desmatamento ilegal ou onde há passivos ambientais de qualquer natureza, conforme aferido pela Plataforma, excetuados os casos nos quais exista Termo de Ajuste de Conduta (TAC), adesão formal ao Programa de Recuperação Ambiental (PRA), ou compromisso similar, celebrado(s) junto às autoridades competentes, desde que cumpridos ou em cumprimento, ou Autorização Provisória de Funcionamento (APF), emitida pelas autoridades competentes e com data de validade em vigência.

2.2.4 Os Ativos Alvo Imóveis deverão estar localizados no território nacional.

2.2.5 Após a aquisição dos Ativos Alvo Imóveis o Fundo buscará celebrar contratos de arrendamento e parceria rural, os quais deverão incluir declaração dos arrendatários e parceiros, conforme o caso, acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis, bem como o compromisso, por parte dos respectivos arrendatários e parceiros, de não realizar qualquer tipo de supressão florestal adicional, inclusive se permitido por lei, sob pena de rescisão dos respectivos contratos. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, (a) que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás, e atualização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis; e (b) que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

2.2.6 Uma vez que todos os Ativos Alvo Imóveis do Fundo, sem exceção, estejam incluídos na Plataforma de monitoramento socioambiental, atendidos os critérios estabelecidos pela Plataforma e pelo Fundo, será concedido ao Fundo, pela Plataforma, (i) o "Selo de Produção Sustentável"; e (ii) "Certificado de Responsabilidade Socioambiental", emitido para cada Ativo Alvo Imóvel.

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

(i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

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

(iii) não poderão ser dados em garantia de qualquer operação da Administradora.

2.4 Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e/ou em Aplicações Financeiras, conforme abaixo definido, serão definidos diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento, observado que a Administradora deterá a propriedade fiduciária dos referidos bens, conforme disposto nos artigos 29 e 32 da Instrução CVM nº 472/08.

2.5 Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser objeto de avaliação anual, realizada pela Empresa de Avaliação.

2.6 O presente Regulamento poderá ser objeto de validação por verificador especializado, que emitirá parecer (*second party opinion – SPO*) atestando o compromisso do Fundo com melhores práticas ambientais, sociais e de governança, incluindo a análise sobre critérios e indicadores socioambientais utilizados pela Plataforma parceira ("Verificador Independente").

2.7 É permitido ao Fundo adquirir áreas adjacentes às propriedades rurais da Administradora e do Gestor e respectivas partes relacionadas, mesmo que já tenham pertencido às pessoas acima mencionadas, desde que assim aprovado pelo Conselho Consultivo (conforme abaixo definido) e ratificado em Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definido) devidamente convocada para esse fim.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no item 2 acima, os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, de acordo com a seguinte política de investimentos ("Política de Investimentos"):

(i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (a) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir; e (b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar ou arrendar;

(ii) competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;

(iii) as aquisições e alienações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para compor a carteira do Fundo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a Política de Investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

(a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;

(b) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, conforme previsto no item 2 acima; e

(c) a análise e seleção dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras será feita exclusivamente pelo Gestor, após realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada (1) a necessidade de realização de laudo de avaliação dos imóveis pela Empresa de Avaliação, para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Ativos Alvo Imóveis; e (2) a emissão de parecer prévio, pelo Conselho Consultivo, a respeito da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis.

(iv) os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), observadas a

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

Política de Investimentos prevista neste artigo e as atribuições do Conselho Consultivo descritas no presente Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no item 11.5.2 deste Regulamento;

(v) poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis e que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo; e

(vi) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o Fundo poderá deter imóveis rurais e direitos reais sobre imóveis rurais, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias rurais, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo ou dos Ativos Alvo Imóveis, sempre em observância ao disposto no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

3.2 Uma vez integralizadas as cotas objeto de oferta pública e/ou colocação privada, observados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo ou Ativos Alvo Imóveis será aplicada nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

(i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08; e

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.2.1 Caso a qualquer momento durante a existência do Fundo o Gestor não encontre Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para investimento pelo Fundo, a Administradora poderá, após o recebimento de orientação do Gestor neste sentido, amortizar as cotas do Fundo.

3.2.2 As Aplicações Financeiras realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

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

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

3.3.1 Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo emitirá, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no item 8.1 deste Regulamento.

3.4 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no item 18.2 deste Regulamento.

3.5 Além dos pagamentos devidos aos cotistas e do pagamento de encargos e despesas, nos termos deste Regulamento, os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis, poderão ser utilizados para contratação de terceiros para prestação de serviços relativos aos Ativos Alvo Imóveis detidos pelo Fundo, observado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

3.5.1 Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras ou a alienação de Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no item 3.5 acima, não obstante o disposto no item 3.1 (iv) acima, o Fundo deverá promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no item 8.1 deste Regulamento.

3.6 É vedado ao Fundo, considerando as vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento:

(i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;

(ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;

(iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;

(iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

(v) realizar operações classificadas como *day trade*.

3.6.1 Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do artigo 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

3.7 O objeto e a Política de Investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e regulamentação aplicável.

4. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

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

4.2 A Administradora do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

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

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

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

4.5 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras serão realizados exclusivamente pelo Gestor.

4.6 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, sempre instruindo a Administradora, considerando sua respectiva qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos do Fundo, a praticar todo e qualquer ato necessário à formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras que irão compor o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis.

4.6.1 São obrigações do Gestor:

(i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras;

(ii) selecionar os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento;

(iii) instruir a Administradora a praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras, podendo, inclusive, assinar, por meio de procuração específica com outorga de poderes da Administradora à Gestora para tal fim e, ainda, observado o item 4.6.2 abaixo, em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação, arrendamento e/ou parceria, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política de Investimentos do Fundo;

(iv) monitorar os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo;

(v) supervisionar a performance do Fundo;

(vi) elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

(vii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

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

(ix) gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

(x) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

(xi) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(xii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM; e

(xiii) exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

4.6.2 O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, por meio da Administradora, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros, exclusivamente para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

4.6.3 Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete à Administradora, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no presente capítulo 4.

4.6.4 O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, a Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

4.6.5 O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.6.6 Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá a Administradora convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que a Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

4.6.7 Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Alvo Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

4.7 A Administradora e o Gestor, conforme o caso, para o exercício de suas atribuições, poderão contratar, em nome e às expensas do Fundo:

(i) instituição responsável pela distribuição de cotas;

(ii) empresa especializada para administrar locações, venda, exploração e operação de imóveis rurais, inclusive em regime de arrendamento e parceria para beneficiamento e/ou recupação de terras (abrangendo correção e/ou melhoramento do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários), que eventualmente venham a integrar o seu patrimônio;

(iii) consultoria ou serviço especializado, como, por exemplo, a Empresa de Avaliação, Plataforma de verificação socioambiental do uso do solo e atividades produtivas, Verificador Independente e Especialistas (conforme abaixo defnido), que objetivem dar suporte e subsidiar a Administradora e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo Imóveis, Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e

(iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

4.8 Os serviços a que se referem os itens 4.7 (i), 4.7 (ii) e 4.7 (iii) acima poderão ser prestados pela própria Administradora, pelo Gestor, pela Empresa de Avaliação ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

4.9 Para fins do item 4.7 (iii) acima, são considerados "Especialistas", quando referidos em conjunto: (i) os especialistas técnicos, responsáveis pelo fornecimento de inteligência de mercado, pela validação de modelos de negócio e pelo auxílio na estruturação de operações ("Especialistas Técnicos"); (ii) os especialistas agrícolas, responsáveis pelo auxílio na avaliação da aptidão agrícola dos imóveis, pela emissão de parecer sobre a expertise técnica, o manejo agrícola e de conservação de solos adotado pelos operadores e pela originação de *pipeline* de novas aquisições de Ativos Alvo Imóveis ("Especialistas Agrícolas"); e (iii) os especialistas geoclimáticos, responsáveis pela identificação das características de solo e clima nas regiões dos Ativo Alvo Imóveis adquiridos pelo Fundo ("Especialistas Geoclimáticos").

4.10 A Administradora poderá contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no item 4.12 abaixo.

4.11 A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

(i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(iii) escrituração de cotas;

(iv) custódia de ativos financeiros;

(v) auditoria independente; e

(vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.11.1 Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, a Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

4.11.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora.

4.11.3 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de auditoria independente serão considerados despesas do Fundo, nos termos do item 19.1 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos no item 4.11 acima estão inclusos na Taxa de Administração, conforme definida no item 14.1 deste Regulamento.

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

4.12 É vedado à Administradora e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas à Administradora e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

5. COTAS

5.1 As cotas do Fundo são de classe e série únicas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

5.2 Os serviços de escrituração de cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados pela Administradora.

5.3 Cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

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

5.5 De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.6 Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no item 7.7.2 deste Regulamento.

5.7 O titular de cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo Imóveis e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Alvo Imóveis e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, no valor de R$100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em classe e série únicas ("Primeira Emissão"), observada a possibilidade de emissão de lote adicional de cotas em quantidade equivalente 20% (vinte por cento) da quantidade das cotas do Fundo inicialmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Opção de Lote Adicional"), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de cotas do Fundo, nas mesmas condições e com as mesmas características das cotas do Fundo inicialmente ofertadas.

6.2 As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400/03, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo ("Primeira Oferta"), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

6.3 Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R$1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas ("Aplicação Mínima Inicial"), não sendo admitidas Cotas fracionárias.

6.4 A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, perfazendo o montante de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Mínimo").

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

6.6 Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 13, da Instrução CVM nº 472/08.

6.7 As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

assinatura do boletim de subscrição das cotas, se for o caso, do instrumento particular de compromisso de investimento, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

6.7.1 As integralizações deverão ocorrer, obrigatoriamente, em moeda corrente nacional.

6.8 A Administradora informará à CVM a data da primeira integralização das cotas do Fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

7. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

7.1 Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão da Administradora, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento.

7.1.1 Para manifestar sua intenção de subscrever cotas do Fundo o subscritor assinará o Pedido de Reserva, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

7.1.2 Os Pedidos de Reserva deverão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

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

7.3 Durante a fase de oferta pública das cotas do Fundo, realizada de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do Fundo, além

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

(i) das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do Fundo, especialmente aquelas referentes ao objeto, à Política de Investimentos do Fundo, à Taxa de Administração devida e aos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo; e

(ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo.

7.4 Adicionalmente ao disposto no item acima, na hipótese da oferta pública das cotas do Fundo ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá, ainda, declarar:

(i) estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e

(ii) estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

7.5 Nos termos do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Gestor, o Fundo terá direito de preferência em relação ao Gestor e suas partes relacionadas na aquisição de Ativos Alvo Imóveis que atendam à Política de Investimentos ("Direito de Preferência do Fundo").

7.5.1 Os Ativos Alvo Imóveis de que trata o item 7.5 acima somente podeão ser adquiridos pelo Gestor e/ou por suas partes relacionadas após parecer prévio pelo Conselho Consultivo deliberando pelo não exercício do Direito de Preferência do Fundo.

7.6 O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

7.7 Para fins de subscrição ou integralização de cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar que, se o Fundo aplicar recursos em Ativos Alvo Imóveis que tenha como incorporador, construtor, sócio ou proprietário, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, tal cotista sujeitar-se-á à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

7.7.1 A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados no item 7.7 acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

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

(i) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

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

7.7.3 A verificação das condições para a isenção previstas no item 7.7.2 será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo fundo, conforme previsto no caput do artigo 35 da Instrução CVM n° 472/08, o que ocorrer primeiro.

7.7.4 O descumprimento das condições previstas neste artigo implicará a tributação dos rendimentos na forma do item 7.7.5, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

7.7.5 Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1 Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 6.1 deste Regulamento, a Administradora poderá, após o recebimento de recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/08, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

de até R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta ("Capital Autorizado").

8.1.1 Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Administradora, observada a sugestão do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 8.1.4. abaixo.

8.1.2 Sem prejuízo do disposto no artido 8.1 e 8.1.1 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável.

8.1.3 Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato da Administradora, mediante recomendação do Gestor, nos termos do item 8.1 e 8.1.1 acima, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 8.1.2, a colocação das novas cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03 ou da Instrução CVM nº 476/09.

8.1.4 A deliberação ou o ato da Administradora que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; e (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

(ii) aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início ou realização da comunicação de início prevista na Instrução CVM nº 476/09, quando for o caso da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de aderir prioritariamente à oferta, na proporção do número de cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão ("Direito de Preferência"). Caberá à respectiva documentação da Oferta atribuir a data para apuração dos cotistas elegíveis ao exercício do Direito de Preferência, o qual poderá, se previsto na

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

documentação da Oferta, ser objeto de cessão entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3;

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

(iv) as cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento;

(v) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da Administradora, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03;

(vi) caso a nova emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;

(vii) nas emissões de cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (b) multa de 10% (dez por cento);

(viii) constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao Fundo;

(ix) se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a Administradora autorizada a prosseguir na execução do valor devido; e

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

8.2 Considera-se "Dia Útil" qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

8.3 Sem prejuízo da possibilidade de emissões até o limite do Capital Autorizado, a Administradora poderá, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, realizar novas emissões de cotas do Fundo, as quais (i) poderão ser objeto (a) de oferta pública, com ou sem esforços restritos, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 476/09 ou da Instrução CVM nº 400/03, conforme o caso; ou (b) de colocação privada; e (ii) poderão ou não estar sujeitas ao Direito de Preferência.

9. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

9.1 Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo. Não obstante, poderá ser cobrada taxa de distribuição primária dos subscritores de cotas do Fundo em ofertas primárias de distribuição, com o objetivo de arcar com os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários.

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

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

10.2 O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o Fundo tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

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

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

10.5 Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo; (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

10.6 Para arcar com as despesas dos Ativos Alvo Imóveis, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), sendo tais despesas exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

(i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

(ii) correção e/ou melhoramento do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários;

(iii) manutenção de estradas, pontes e cercas;

(iv) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação; e

(v) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo Imóveis.

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

10.6.2 O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5,0% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5,0% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

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

(i) observar a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

(ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de cotas do Fundo);

(iii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

Ativos Alvo Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de qualquer operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de cotistas; (c) a documentação relativa aos Ativos Alvo Imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.11 deste Regulamento;

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

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

(vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

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

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

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

(xii) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares das Aplicações Financeiras, conforme política de voto do Gestor, conforme definida no item 11.2.3, de acordo com os requisitos mínimos exigidos

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, nos termos do item 11.2.1;

(xiii) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Costistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;

(xiv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

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

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

(xvii) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(xviii) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;

(xix) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

(xx) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;

(xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

(xxii) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

(xxiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos imóveis rurais sob sua responsabilidade, se for o caso; e

(xxiv) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, conforme orientações do Gestor e de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento.

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

11.2.1 Não obstante o acima definido, o Gestor e a Administradora acompanharão, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirão sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso a Administradora e o Gestor considerem o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo, sendo que, para tanto, a Administradora dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo.

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

11.2.3 A política de voto do Gestor de que trata o item 11.2.2 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: http://santafe.com.br ("Política de Voto do Gestor").

11.3 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas e desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo ou as Aplicações Financeiras, bem como praticar quaisquer outros atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo.

11.4 A Administradora e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

11.5 Nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

11.5.1 Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

(i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1 A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

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

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

12. 4. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pela Administradora, pelos meios indicados neste Regulamento.

12.4.1. Para fins do item acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

13. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO GESTOR

13.1 É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;

(v) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

(vi) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

(vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses: (a) entre o Fundo e a Administradora ou o Gestor; (b) entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos itens 11.5 e 16.9 deste Regulamento;

(viii) adquirir Ativos Alvo Imóveis em desacordo com o disposto no presente Regulamento;

(ix) constituir ônus reais sobre os Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no item 3.1 (vi) deste Regulamento;

(x) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

(xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

(xiii) praticar qualquer ato de liberalidade; e

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

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

14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

14.1 Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração variável, escalonada na margem de forma que a cada intervalo será aplicada a remuneração de (i) 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, considerando-se o patrimônio líquido do Fundo de até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); (ii) 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo acima de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); (iii) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo acima de R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) até R$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais); e (iv) 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo acima de R$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), observado o valor mínimo mensal de R$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getulio Vargas – FGV ou índice que vier a substituí-lo ("Taxa de Administração").

14.1.1 A taxa de remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão, será equivalente ao percentual de no mínimo 0,6% (seis décimos por cento) e, no máximo, 0,8% (oito décimos por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com a Taxa de Administração, "Taxa de Administração Global").

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

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

14.2.1 Caso as cotas do Fundo passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração Global será equivalente aos mesmos percentuais indicados no item 14.1 acima, considerado-se como base de cálculo o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as cotas do Fundo integrarem tais índices.

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

14.4 O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração Global e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, aputado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), acrescido de uma sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano ("*Benchmark*"), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Taxa de Performance").

14.4.1 A Taxa de Performance será provisionada diariamente, por dia útil, apurada semestralmente por períodos vendidos, calculada individualmente em relação a cada Cotista e paga proporcionalmente a cada distribuição de resultados, amortização de Cotas ou na liquidação do Fundo, caso aplicável.

14.4.2 A Taxa de Performance, quando devida, deverá ser descontada do valor de cada distribuição de resultados e/ou amortização de Cotas, após deduzidas as demais despesas, inclusive Taxa de Adminsitração.

14.4.3 Somente haverá pagamento da Taxa de Performance ao Gestor após a distribuição de resultados aos Cotistas.

14.4.4 Para fins de apuração e pagamento da Taxa de Performance será utilizado o número índice oficial do IPCA do mês imediatamente anterior à data de apuração e pagamento.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

14.5 O *Benchmark* considerado para fins da apuração da Taxa de Performance não representa nem deve ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou do Gestor, não havendo garantia de que os investimentos realizados pelo Fundo porporcionarão retorno aos Cotistas.

15. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

15.1 A Administradora e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

15.2 Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Administradora ficará a Administradora obrigada a:

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

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

15.7 Para o caso de liquidação extrajudicial da Administradora, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

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

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

15.11 Em qualquer caso de substituição do Gestor, caberá à Administradora praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo o Gestor, ou a liquidação do Fundo.

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

16. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

(ii) alteração do regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos, tal como previsto no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;

(iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu(s) substituto(s);

(iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

(vi) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

(vii) alteração do prazo de duração do Fundo;

(viii) emissão de novas cotas, exceto até o limite de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), nos termos do item 8.1 acima;

(ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;

(x) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(xi) alteração da Taxa de Administração Global; e

(xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se aplicável.

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

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

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

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

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

(i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

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

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

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

16.6 Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

(ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

16.6.2 A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

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

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

(ii) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

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

(iv) a possibilidade de realizar as deliberações da assembleia por meio de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41 da Instrução CVM nº 472/08, nos termos do item 16.12 abaixo.

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

16.7.4 O pedido de que trata o item 16.7.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

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

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

16.8.1 As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem ("Quórum Qualificado"):

(i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

(ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

16.8.2 Os percentuais de que trata o item 16.8.1 deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

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

16.9.1 Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

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

16.10.2 É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.10.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

16.10.3 A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o item 16.10.2 supra em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

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

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

16.11.1 No caso de renúncia da Administradora, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, caberá à Administradora adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.

16.12 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

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

(i) a Administradora e/ou o Gestor;

(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;

(iii) empresas ligadas à Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

(i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do item acima;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

16.14 Observada a regulamentação aplicável e vigente à época da convocação, as assembleias gerais de cotistas também poderão ser realizadas total ou parcialmente de forma digital.

17. CONSELHO CONSULTIVO

17.1 O Fundo terá um conselho consultivo, que terá as seguintes funções e atribuições ("Conselho Consultivo"):

(i) emitir parecer prévio sobre as operações de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo Imobiliários a serem realizadas pelo Fundo;

(ii) acompanhar o cumprimento dos compromissos do Fundo em relação às metas socioambientais previstas neste Regulamento;

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

(iii) emitir parecer sobre a aquisição pelo Fundo de Ativos Alvo Imóveis em áreas adjacentes às propriedades rurais da Administrador e do Gestor, mesmo que já tenham pertencido às pessoas acima mencionadas; e

(vi) emitir parecer sobre o exercício ou não do Direito de Preferência dos Imóveis pelo Fundo.

17.2 O Conselho Consultivo será composto por no mínimo 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) integrantes, sendo: (i) no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 2 (dois) membros indicados pelo Gestor; (ii) no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 2 (dois) membros indicados pela Administradora; e (iii) 1 (um) membro independente a ser indicado em comum acordo entre Administradora e Gestor, sendo certo que, (a) independentemente do número de membros do Conselho Consultivo, sempre deverá haver um membro independente; e (b) caso a Administradora ou a Gestora indiquem 2 (dois) membros para o Conselho Consultivo, a parte contrária também deverá fazê-lo, de modo que o Conselho Consultivo seja composto por um número ímpar de membros.

17.2.1 O mandato dos membros do Conselho Consultivo será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

17.2.2 Os membros do Conselho Consultivo poderão renunciar a seus cargos mediante o envio de notificação à Administradora. No caso de renúncia de qualquer membro do Conselho Consultivo, deverá a parte responsável pela indicação do membro que renunciou indicar um novo membro para substituí-lo. O membro que renunciou ao seu cargo deverá permanecer no cargo até a eleição de seu substituto, ressalvada a hipótese de o respectivo suplente assumir suas funções até a eleição do respectivo substituto.

17.2.3 Qualquer membro do Conselho Consultivo poderá ser destituído a qualquer tempo pela parte que o indicou.

17.2.4 Para cada membro do Conselho Consultivo, deverá sempre ser indicado um suplente, a ser designado pelo mesmo responsável que o indicou.

17.2.5 Todos os membros do Conselho Consultivo deverão ter reputação ilibada, a ser declarada quando da sua posse no cargo de membro do Conselho Consultivo, podendo ser indicados funcionários, diretores e representantes da Administradora e do Gestor, exceto no caso do membro independente previsto no inciso "iii" do item 17.2 acima.

17.3 O Conselho Consultivo se reunirá regularmente nos horários e locais a serem acordados entre os membros do Conselho Consultivo. As reuniões poderão ser convocadas por qualquer membro do Conselho Consultivo, por iniciativa própria, ou mediante solicitação da

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

Administradora, mediante o envio de notificação com pelo menos 3 (três) dias de antecedência de cada reunião, sendo que tal notificação poderá ser dispensada se todos os membros estiverem presentes à reunião.

17.3.1 Os membros do Conselho Consultivo podem participar de reuniões do Conselho Consultivo por meio de conferência telefônica ou outros meios de comunicação similares, pelos quais todas as pessoas presentes à reunião possam escutar umas às outras.

17.4 Cada membro do Conselho Consultivo terá direito a 1 (um) voto sobre qualquer questão submetida ao Conselho Consultivo.

17.5 As reuniões do Conselho Consultivo serão instaladas com a presença da maioria dos membros do Conselho Consultivo.

17.6 Toda resolução, medida ou decisão que deva ou possa ser tomada ou adotada pelo Conselho Consultivo deverá ser tomada ou adotada pela maioria dos votos dos membros do Conselho Consultivo.

17.7 O secretário de cada reunião do Conselho Consultivo (i) lavrará ata da reunião; (ii) disponibilizará cópia da ata à Administradora em até 3 (três) dias úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia da ata a todos os membros do Conselho Consultivo dentro de 30 (trinta) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. A Administradora deverá manter arquivadas todas as atas das reuniões do Conselho Consultivo durante o prazo de duração do Fundo.

17.8 As decisões do Conselho Consultivo poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Conselho Consultivo e para a Administradora até a data em que seria realizada a reunião do Conselho Consultivo, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Conselho Consultivo a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Conselho Consultivo deverá ser arquivada pela Administradora juntamente com todas as atas das reuniões do Conselho Consultivo.

17.9 A Administradora convocará, até a data da Primeira Emissão, a primeira reunião do Conselho Consultivo para indicação e respectiva nomeação dos membros do Conselho Consultivo, nos termos do item 17.2 acima.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

18. FATORES DE RISCO

18.1 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo e, não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

18.2. As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com a garantia da Administradora e do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

19. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

19.1 Constituem encargos e despesas do Fundo:

(i) Taxa de Administração Global e Taxa de Performance;

(ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

(iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, arrendamento ou parceria rural dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo que eventualmente componham o patrimônio do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

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

(viii) honorários fixos ou variáveis e despesas relacionados à contratação de consultoria especializada prevista no item 4.7 (iii) deste Regulamento;

(ix) honorários fixos ou variáveis e despesas relacionados à contratação de empresa especializada para administrar o arrendamentos ou parceria rural dos Ativos Alvo Imóveis integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

(x) custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo;

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

(xii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

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

(xiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

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

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

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

19.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

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

19.4 Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

20. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

20.1 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

21. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

21.2 A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do seu valor.

21.3 A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

21.4 Na hipótese prevista no item 21.3 acima os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

21.5 No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

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

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

21.6.2 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 21.6.1 acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

21.7 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

21.8 Após a amortização total das cotas do Fundo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

22. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

22.1 O Fundo poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 22.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

(i) ser cotista do Fundo;

(ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

(v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

22.2 Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

22.3 A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que representem, no mínimo:

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

(ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

22.4 O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

22.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

22.6 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

(ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

22.7 Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

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

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

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

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

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

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

(d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

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

(viii) fornecer à Administradora, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

DocuSign Envelope ID: 4BDDCE04-262B-46EC-B752-BA88497B5FB2

22.7.1 A Administrador é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do item 22.7 (vi) acima.

22.7.2 O representante de cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

22.7.3 Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do item 22.7 (vi) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

22.8 O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

22.9 O representante de cotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

22.10 O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

23. DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

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

DocuSign

Certificado de conclusão

ID de envelope: 4BDDCE04262B46ECB752BA88497B5FB2
Assunto: VBSO Advogados | Assinatura Ato Administrador FI Agro Santa Fé
Envelope de origem:
Página do documento: 53
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativada
Selo do ID do envelope: Ativada
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Assinaturas: 2
Iniciais: 1

Estado: Concluído

Autor do envelope:
VBSO Advogados | Assinatura Digital 01
Rua Gomes de Carvalho, N° 1108 – 10° Andar Vila Olímpia
SP, SP 04547-004
assinaturadigital01@vbso.com.br
Endereço IP: 179.110.124.2

Controlo de registos

Estado: Original
19/07/2021 08:57:19

Titular: VBSO Advogados | Assinatura Digital 01
assinaturadigital01@vbso.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
MOEMA LIPPEL GIOVANELLA moema.giovanella@modal.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 34.95.146.106	Enviado: 19/07/2021 09:11:03 Visualizado: 19/07/2021 09:28:06 Assinado: 19/07/2021 09:28:12
Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos: Aceite: 19/07/2021 09:28:06 ID: 57b089ec-fbb8-4e1e-852c-94c60eb282e3		
Marcelo Miranda Braga marcelo.braga@modal.com.br Diretor Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5 **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 19/07/2021 10:46:23 ID: d36f732a-b862-4720-915b-2c3937747bf4	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 34.95.146.88	Enviado: 19/07/2021 09:28:15 Visualizado: 19/07/2021 10:46:23 Assinado: 19/07/2021 10:46:56
Priscila Lazarini Guimarães priscila.lazarini@modal.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC VALID RFB v5 **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 19/07/2021 11:48:32 ID: c06e90f0-a73c-4c34-9029-924049465de9	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 34.95.146.66	Enviado: 19/07/2021 09:28:16 Visualizado: 19/07/2021 11:48:32 Assinado: 19/07/2021 11:50:17

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora

Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de cópia	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Leonardo Aguiar Sampaio Pontes lpontes@vbso.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma) **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 26/03/2020 05:48:14 ID: 7f8e7e35-47bb-4b52-83a0-78fe4ddd4c7f	**Copiado**	Enviado: 19/07/2021 09:11:03
Eventos relacionados com a testemunha	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de notário	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de resumo de envelope	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/encriptado	19/07/2021 09:11:03
Entrega certificada	Segurança verificada	19/07/2021 11:48:32
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	19/07/2021 11:50:17
Concluído	Segurança verificada	19/07/2021 11:50:17
Eventos de pagamento	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos		

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos criado em: 23/12/2019 04:39:21
As partes concordam em: MOEMA LIPPEL GIOVANELLA, Marcelo Miranda Braga, Priscila Lazarini Guimarães, Leonardo Aguiar Sampaio Pontes

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Vaz, Buranello, Shingaki e Oioli Sociedade de Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Vaz, Buranello, Shingaki e Oioli Sociedade de Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: financeiro@vbso.com.br

To advise Vaz, Buranello, Shingaki e Oioli Sociedade de Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at financeiro@vbso.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Vaz, Buranello, Shingaki e Oioli Sociedade de Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to financeiro@vbso.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Vaz, Buranello, Shingaki e Oioli Sociedade de Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to financeiro@vbso.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Vaz, Buranello, Shingaki e Oioli Sociedade de Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Vaz, Buranello, Shingaki e Oioli Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Vaz, Buranello, Shingaki e Oioli Sociedade de Advogados.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

MAF

Ato do Administrador para Alteração do Regulamento e Aprovação da Primeira Emissão e Oferta de Cotas do
FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME 42.043.633/0001-27
("Fundo")

.....

Por este instrumento particular, **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.667, de 19 de abril de 2021 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.043.633/0001-27 ("Fundo"), constituído em 30 de abril de 2021, e sem até o presente momento ter entrado em funcionamento ou possuir qualquer cotista,

Resolve:

1- Deliberar sobre a alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento"), para aprimoramento de alguns termos definidos e ajustes de redação, o qual passa a ser conforme o Anexo I ao presente ato ("Anexo I"), observado que: (i) não foram realizadas quaisquer alterações materiais substanciais ao Regulamento; e (ii) diante da ausência de cotistas, a alteração do Regulamento não demanda a observação do disposto no artigo 18, II, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

2- Aceitar, promulgar e consolidar o inteiro teor do Regulamento, com todas as suas alterações, que passa a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento como Anexo I; e

3- Ratificar o quanto disposto no item "4" do "Ato do Administrador para Alteração do Regulamento do MAF0033 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado", celebrado pela Administradora em 19 de julho de 2021, de forma a aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, bem como a realização da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo, que será realizada sob a coordenação do **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, sala 501, bloco 1, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01 ("Coordenador Líder"), do **BANCO ABC BRASIL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

MAF

Avenida Cidade Jardim, n° 803, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.195.667/0001-06 ("Banco ABC"), da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide"), da **VITREO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 16º andar, Itaim Bibi , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.711.571/0001-56 ("Vitreo") e da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com endereço na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 ("Órama" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Banco ABC, a Guide e a Vitreo, os "Coordenadores"), conforme condições descritas no Capítulo 6 do Regulamento, a qual conterá as seguintes características:

(i) Número da Emissão: A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo;

(ii) Quantidade de Cotas da Primeira Emissão: Serão emitidas, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, observado que referido montante poderá ser: (a) aumentado em até 20% (vinte por cento), totalizando 1.000.000 (um milhão) de cotas adicionais, em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido);

(iii) Classe e Série(s): Classe e série únicas;

(iv) Preço de Emissão e Volume Inicial da Oferta: R$100,00 (cem reais) por cota, totalizando o montante de até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar o Lote Adicional ("Volume Inicial da Oferta");

(v) Taxa de Distribuição Primária, Ingresso e de Saída: Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo. Não será cobrada taxa de distribuição primária dos subscritores de cotas do Fundo na presente oferta primária de distribuição. Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo;

(vi) Distribuição Parcial e Montante Mínimo: Será admitida a distribuição parcial das cotas ("Distribuição Parcial"), respeitado o montante mínimo de 2.000.000 (dois milhões) de cotas, perfazendo o montante de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para a manutenção da oferta ("Montante Mínimo"). Caso atingido o Montante Mínimo e encerrada a oferta, as

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

cotas remanescentes da Primeira Emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM n° 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 400/03"), o investidor terá faculdade, como condição de eficácia de seu pedido de reserva, ordem de investimento ou aceitação da oferta, de condicionar a sua adesão à oferta a que haja distribuição: (a) do Volume Inicial da Oferta; ou (b) de uma quantidade mínima de cotas, igual ou maior que o Montante Mínimo, e menor que o Volume Inicial da Oferta;

(vii) Lote Adicional: São as cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondentes a 1.000.000 (um milhão) de cotas ("Lote Adicional"), quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das cotas incialmente ofertadas, a critério do gestor e da Administradora, em conjunto com os Coordenadores, no caso de excesso de demanda;

(viii) Aplicação Mínima e Aplicação Máxima por Investidor: O investimento mínimo a ser realizado no Fundo por cada investidor é de R$1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) cotas, observado que a quantidade de cotas atribuída a Investidores Não Institucionais (conforme definidos no Prospecto Preliminar da Distribuição Pública da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater - FIAGRO - Imobiliário) poderá ser inferior ao mínimo ora previsto no caso de rateio. O investimento máximo por Investidor Não Institucional, de forma individual ou agregada, será no valor de até R$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) cotas. Não há limite máximo de aplicação nas cotas da primeira emissão do Fundo, respeitado o Volume Total da Oferta e a aplicação máxima por Investidor Não Institucional;

(ix) Oferta e Regime de Distribuição: As cotas da primeira emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. As cotas objeto da oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação dos Coordenadores;

(x) Registro para distribuição e negociação: As cotas da primeira emissão serão registradas (i) para distribuição e liquidação, no mercado primário, no Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

MAF

(xi) Procedimentos para subscrição e integralização das cotas: A integralização de cada uma das cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo preço R$100,00 (cem reais) por cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo), em consonância com os procedimentos operacionais da B3;

(xii) Destinação dos recursos: Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos provenientes da primeira emissão serão destinados para a aquisição de imóveis rurais; e

(xiii) Demais Características: As demais características da primeira emissão e da oferta das cotas estão devidamente descritas no Capítulo 6 do Regulamento, no Prospecto Preliminar da Distribuição Pública da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater - FIAGRO – Imobiliário e nos demais documentos relativos à oferta.

Rio de Janeiro, 9 de setembro de 2021.

MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

www.mafdtvm.com.br
Praia de Botafogo, 501 – 6º andar (parte), Torre Pão de Açúcar – 22250-911 RJ
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Rua Jerônimo da Veiga, 384 - 4º andar – 04536-000 SP
Tel. 55 11 4560 2019 | 2020 – Fax 55 11 2106 6886

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

MAF

ANEXO I

Regulamento do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

www.mafdtvm.com.br
Praia de Botafogo, 501 – 6º andar (parte), Torre Pão de Açúcar – 22250-911 RJ
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Rua Jerônimo da Veiga, 384 - 4º andar – 04536-000 SP
Tel. 55 11 4560 2019 | 2020 – Fax 55 11 2106 6886

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 42.043.633/0001-27

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

ÍNDICE

1. FUNDO 1
2. OBJETO DO FUNDO 2
3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 6
4. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 10
5. COTAS 15
6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 17
7. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO 18
8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS 20
9. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA 23
10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 24
11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 25
12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 29
13. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO GESTOR 30
14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 31
15. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 33
16. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 35
17. CONSELHO CONSULTIVO 41
18. FATORES DE RISCO 43
19. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 44
20. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 46
21. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 46
22. REPRESENTANTE DOS COTISTAS 48
23. DISPOSIÇÕES FINAIS 51

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

1. FUNDO

1.1 O **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais do tipo "imobiliário", constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 42.043.633/0001-27, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 39/21"), pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme em vigor, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), pelo "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA"), e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

1.3 O Fundo é administrado e será representado pela **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-911, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021 (doravante simplesmente denominada "Administradora"). O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da Administradora (https://www.mafdtvm.com.br/).

1.4 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **SANTA FÉ INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1221, conjunto A, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04531-012, inscrita no CNPJ sob o nº 44.079.192/0001-49, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.393, de 18 de maio de 1990 (doravante simplesmente denominado "Gestor").

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

1.5 As atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis (conforme abaixo definidos), serão exercidas por empresa especializada (doravante simplesmente denominada "Empresa de Avaliação").

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

2. OBJETO DO FUNDO

2.1 O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais, notadamente destinados à 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, em todo o território nacional, que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e 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"), que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou contratos de parceria, desde que atendam ao previsto na Política de Investimentos, conforme abaixo definida, e, complementarmente, em (i) certificados de recebíveis do agronegócio; (ii) letras de crédito do agronegócio; (iii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis rurais; e (iv) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de investimento imobiliários e fundos de investimento em cadeias produtivas agroindustriais cujas respectivas políticas de investimento prevejam a alocação de mais de 50% (cinquenta por cento) de seus patrimônios líquidos em ativos que são passíveis de aquisição pelos fundos de investimento em cadeias produtivas agroindustriais do tipo "imobiliário" ("Ativo Alvo").

2.1.1 As aquisições dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer à Política de Investimentos do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

2.2 Observado o período de carência de até 6 (seis) meses contados (i) da liquidação financeira da Primeira Emissão (conforme abaixo definido) bem como de quaisquer emissões de Cotas, conforme definidas no item 5.1 deste Regulamento; ou (ii) da data em que o Fundo realizar a venda de Ativo Alvo Imóvel a quaisquer terceiros (assim entendida a averbação da transferência de propriedade na respectiva matrícula), o Fundo deverá manter, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo Imóveis.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

2.2.1 O período de carência de que trata o item 2.2 acima poderá ser prorrogado por mais 6 (seis) meses em função de eventuais condições de mercado desfavoráveis.

2.2.2 Os Ativos Alvo Imóveis deverão (i) ter sido objeto de verificação por plataforma de aferição, medição e controle de aspectos relacionados ao uso do solo de imóveis e à gestão socioambiental da produção, gerenciada por terceiros independentes ("Plataforma"), cujo diagnóstico final não poderá conter qualquer apontamento (a) de violação à Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, conforme em vigor (Código Florestal) ou lei que venha a substituí-la; e (b) risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais que não estejam sendo contestados de boa-fé por meio de procedimentos adequados; (ii) ter sido inseridos na Plataforma, submetidos a análise completa em campo, com evidências; (iii) ter obtido o diagnóstico socioambiental com a indicação das melhorias a serem implementadas nas dimensões social e ambiental, conforme sugerido pela Plataforma; e (iv) ter obtido, por meio da aceitação e implementação gradual dos compromissos de melhoria, o certificado de responsabilidade socioambiental emitido pela Plataforma.

2.2.3 Para fins do disposto no item 2.2.2 acima, os Ativos Alvo Imóveis não poderão estar situados em áreas nas quais houve desmatamento ilegal ou onde há passivos ambientais de qualquer natureza, conforme aferido pela Plataforma, excetuados os casos nos quais exista Termo de Ajuste de Conduta (TAC), adesão formal ao Programa de Recuperação Ambiental (PRA), ou compromisso similar, celebrado(s) junto às autoridades competentes, desde que cumpridos ou em cumprimento, ou Autorização Provisória de Funcionamento (APF), emitida pelas autoridades competentes e com data de validade em vigência.

2.2.4 Os Ativos Alvo Imóveis deverão estar localizados no território nacional.

2.2.5 Após a aquisição dos Ativos Alvo Imóveis, o Fundo buscará celebrar contratos de arrendamento e parceria rural, os quais deverão incluir declaração dos arrendatários e parceiros, conforme o caso, acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis, bem como o compromisso, por parte dos respectivos arrendatários e parceiros, de não realizar qualquer tipo de supressão florestal adicional, inclusive se permitido por lei, sob pena de rescisão dos respectivos contratos. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, (i) que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás, e atualização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis; e (ii) que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

2.2.5.1 Os contratos a serem celebrados entre o Fundo e os respectivos arrendatários e/ou parceiros deverão, obrigatoriamente, conter as seguintes hipóteses de rescisão: (i) caso o respectivo Ativo Alvo Imóvel não apresente nenhum tipo de melhoria socioambiental após 2 (duas) visitas da Plataforma, as quais ocorrerão em um período de 2 (dois) anos contados da celebração do respectivo contrato; (ii) caso haja condenação judicial definitiva em decorrência de qualquer tipo de embargo ambiental no respectivo Ativo Alvo Imóvel; (iii) caso haja condenção judicial definitiva por desmatamento ilegal no respectivo Ativo Alvo Imóvel; (iv) caso haja condenação judicial definitiva em razão da utilização de trabalho escravo e/ou trabalho infantil no Ativo Alvo Imóvel; e (v) caso o Parecer (conforme abaixo definido) assim orientar, mediante justificativa técnica.

2.2.5.2 Na eventualidade de se instaurar processo administrativo e/ou judicial relativo aos respectivos arrendatários e/ou parceiros e aos Ativo Alvo Imóvel, o Fundo, por meio do Gestor, irá (i) notificar o respectivo arrendatário e/ou parceiro a respeito de sua ciência com relação à existência de referido processo; e (ii) contratará escritório de advocacia ou empresa especializados para que elabore parecer a respeito do processo ("Parecer" e "Parecerista", respectivamente).

2.2.5.3 Caso a rescisão ocorra em razão da hipótese de que trata o inciso "v" do item 2.2.5.1 acima, o Fundo poderá celebrar termos de ajustamento de conduta junto aos órgãos governamentais competentes.

2.2.6 Uma vez que todos os Ativos Alvo Imóveis do Fundo, sem exceção, estejam incluídos na Plataforma de monitoramento socioambiental, atendidos os critérios estabelecidos pela Plataforma e pelo Fundo, será concedido ao Fundo, pela Plataforma, (i) o "Selo de Produção Sustentável"; e (ii) "Certificado de Responsabilidade Socioambiental", emitido para cada Ativo Alvo Imóvel.

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

(i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

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

(iii) não poderão ser dados em garantia de qualquer operação da Administradora.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

2.4 Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e/ou em Aplicações Financeiras, conforme abaixo definido, serão definidos diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento, observado que a Administradora deterá a propriedade fiduciária dos referidos bens, conforme disposto nos artigos 29 e 32 da Instrução CVM nº 472/08.

2.5 Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser objeto de avaliação anual, realizada pela Empresa de Avaliação.

2.6 Visando gerar rentabilidade adicional aos cotistas, o Fundo procurará implementar mecanismos de "Pagamento por Serviços Ambientais – PSA" ("Pagamentos por Serviços Ambientais"), conforme previstos na Lei nº 14.119, de 13 de janeiro de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.119/21"), que instituiu a Política Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais, por meio do qual empresas ("Pagadores de Serviços Ambientais") realizarão pagamentos ao Fundo em decorrência da manutenção, recuperação ou melhora das condições ambientais dos ecossitemas onde se localizam os Ativos Alvo Imóveis do Fundo, por meio da prestação de Serviços Ambientais (conforme abaixo definido).

2.6.1 Para fins do presente Regulamento, "Serviços Ambientais" são, quando referidos em conjunto: (i) serviços de provisão, entendidos como aqueles que fornecem bens ou produtos ambientais utilizados pelo ser humano para consumo ou comercialização, tais como água, alimentos, madeira, fibras e extratos, entre outros; (ii) serviços de suporte, entendidos como aqueles que mantêm a perenidade da vida na Terra, tais como a ciclagem de nutrientes, a decomposição de resíduos, a produção, a manutenção ou a renovação da feritilidade do solo, a polinização, a dispersão de sementes, o controle de populações de potenciais pragas e de vetores potenciais de doenças humanas, a proteção contra a redação solar ultravioleta e a manutenção da biodiversidade e do patrimônio genético; (iii) serviços de regulação, entendidos como aqueles que concorrem para a manutenção da estabilidade dos processos ecossistêmicos, tais como o sequestro de carbono, a purificação do ar, a moderação de eventos climáticos extremos, a manutenção do equilíbrio do ciclo hidrológico, a minimização de enchentes e secas e o controle dos processos críticos de erosão e de deslizamento de encostas; e (iv) serviços culturais, entendidos como aqueles que constituem benefícios não materiais providos pelos ecossistemas, por meio da recreação, do turismo, da identidade cultural, das experiências espirituais e estéticas e do desenvolvimento intelectual, entre outros.

2.6.1.1 Os Pagamentos por Serviços Ambientais serão realizados diretamente pelos Pagadores de Serviços Ambientais para o Fundo, em decorrência da verificação da realização de Serviços Ambientais nos Ativos Alvo Imóveis do Fundo pelos respectivos arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, razão pela qual os contratos celebrados entre o Fundo e os

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

arrendatários e/ou parceiros deverá conter declaração dos respectivos arrendatários e/ou parceiros concordando com o eventual recebimento, pelo Fundo, de Pagamentos por Serviços Ambientais.

2.6.2 A contratação, pelo Fundo, dos Pagadores de Serviços Ambientais deverá observar os seguintes requisitos: (i) o Fundo, por meio do Gestor, deverá elaborar uma "solicitação de proposta", que deverá ser publicada no endereço eletrônico do Fundo, de modo a proporcionar a oportunidade de concorrência entre difrerentes Pagadores de Serviços Ambientais; (ii) o Gestor definirá critérios quantitativos e qualitativos para a selação das referidas propostas, incluindo fatores como pertinência, viabilidade, sustentabilidade e potencial de retorno; e (iii) disponibilização, no endereço eletrônico do Fundo, da avaliação final das propostas recebidas e a justificativa para a contratação de um determinado Pagador de Serviços Ambientais, sendo que o critério mais relevante para seleção das propostas será o potencial de retorno aos cotistas.

2.7 O presente Regulamento poderá ser objeto de validação por verificador especializado, que emitirá parecer (*second party opinion – SPO*) atestando o compromisso do Fundo com melhores práticas ambientais, sociais e de governança, incluindo a análise sobre critérios e indicadores socioambientais utilizados pela Plataforma parceira ("Verificador Independente").

2.8 É permitido ao Fundo adquirir áreas adjacentes às propriedades rurais da Administradora e do Gestor e respectivas partes relacionadas, mesmo que já tenham pertencido às pessoas acima mencionadas, desde que assim aprovado pelo Conselho Consultivo (conforme abaixo definido) e ratificado em Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definido) devidamente convocada para esse fim.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no capítulo 2 acima, os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, de acordo com a seguinte política de investimentos ("Política de Investimentos"):

(i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (a) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir; e (b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar ou arrendar;

(ii) competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

(iii) as aquisições e alienações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para compor a carteira do Fundo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a Política de Investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

(a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;

(b) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, conforme previsto no capítulo 2 acima; e

(c) a análise e seleção dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras será feita exclusivamente pelo Gestor, após realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada (1) a necessidade de realização de laudo de avaliação dos imóveis pela Empresa de Avaliação, para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Ativos Alvo Imóveis; e (2) a emissão de parecer prévio, pelo Conselho Consultivo, a respeito da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis.

(iv) os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), observadas a Política de Investimentos prevista neste item e as atribuições do Conselho Consultivo descritas no presente Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no item 11.5.2 deste Regulamento;

(v) poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis e que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo; e

(vi) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o Fundo poderá deter imóveis rurais e direitos reais sobre imóveis rurais, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias rurais, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo ou dos Ativos Alvo Imóveis, sempre em observância ao disposto no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

3.2 Uma vez integralizadas as Cotas (conforme abaixo definido) objeto de oferta pública e/ou colocação privada (conforme disposto no item 2.3.1 do Ofício Circular nº 1/2021 – CVM/SRE), observados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo ou Ativos Alvo Imóveis será aplicada nos seguintes ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

(i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08; e

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.2.1 Caso a qualquer momento durante a existência do Fundo o Gestor não encontre Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para investimento pelo Fundo, a Administradora poderá, após o recebimento de orientação do Gestor neste sentido, amortizar as Cotas do Fundo.

3.2.2 As Aplicações Financeiras realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

3.3 Os recursos líquidos das integralizações de Cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

3.3.1 Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo emitirá, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, novas Cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no item 8.1 deste Regulamento.

3.4 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no item 18.2 deste Regulamento.

3.5 Além dos pagamentos devidos aos cotistas e do pagamento de encargos e despesas, nos termos deste Regulamento, os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem

como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis, poderão ser utilizados para contratação de terceiros para prestação de serviços relativos aos Ativos Alvo Imóveis detidos pelo Fundo, observado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

3.5.1 Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras ou a alienação de Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no item 3.5 acima, não obstante o disposto no item 3.1 (iv) acima, o Fundo deverá promover a emissão de novas Cotas, na forma prevista no item 8.1 deste Regulamento.

3.6 É vedado ao Fundo, considerando as vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento:

(i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;

(ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;

(iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;

(iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e

(v) realizar operações classificadas como *day trade*.

3.6.1 Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do artigo 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

3.7 O objeto e a Política de Investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e regulamentação aplicável.

4. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

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

4.2 A Administradora do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

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

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

4.5 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras serão realizados exclusivamente pelo Gestor.

4.6 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, sempre instruindo a Administradora, considerando sua respectiva qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos do Fundo, a praticar todo e qualquer ato necessário à formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras que irão compor o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis.

4.6.1 São obrigações do Gestor:

(i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras;

(ii) selecionar os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento;

(iii) instruir a Administradora a praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras, podendo, inclusive, assinar, por meio de procuração específica com outorga de poderes da Administradora ao Gestor para tal fim e, ainda, observado o item 4.6.2 abaixo, em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação, arrendamento e/ou parceria, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política de Investimentos do Fundo;

(iv) monitorar os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo;

(v) supervisionar a performance do Fundo;

(vi) elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

(vii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

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

(ix) gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

(x) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

(xi) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(xii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM; e

(xiii) exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

4.6.2 O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, por meio da Administradora, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros, exclusivamente para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

4.6.3 Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete à Administradora, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no presente capítulo 4.

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

4.6.5 O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.6.6 Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá a Administradora convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor,

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

que poderá ser indicado pela Administradora na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que a Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

4.6.7 Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Alvo Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

4.7 A Administradora e o Gestor, conforme o caso, para o exercício de suas atribuições, poderão contratar, em nome e às expensas do Fundo:

(i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;

(ii) empresa especializada para administrar locações, venda, exploração e operação de imóveis rurais, inclusive em regime de arrendamento e parceria para beneficiamento e/ou recupação de terras (abrangendo correção e/ou melhoramento do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários), que eventualmente venham a integrar o seu patrimônio;

(iii) consultoria ou serviço especializado, como, por exemplo, a Empresa de Avaliação, Plataforma de verificação socioambiental do uso do solo e atividades produtivas, Verificador Independente, Pareceristas, Pagadores de Serviços Ambientais e Especialistas (conforme abaixo defnido), que objetivem dar suporte e subsidiar a Administradora e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo Imóveis, Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e

(iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

4.8 Os serviços a que se referem os itens 4.7 (i), 4.7 (ii) e 4.7 (iii) acima poderão ser prestados pela própria Administradora, pelo Gestor, pela Empresa de Avaliação ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

4.9 Para fins do item 4.7 (iii) acima, são considerados "Especialistas", quando referidos em conjunto: (i) os especialistas técnicos, responsáveis pelo fornecimento de inteligência de mercado, pela validação de modelos de negócio e pelo auxílio na estruturação de operações ("Especialistas Técnicos"); (ii) os especialistas agrícolas, responsáveis pelo auxílio na avaliação

da aptidão agrícola dos imóveis, pela emissão de parecer sobre a expertise técnica, o manejo agrícola e de conservação de solos adotado pelos operadores e pela originação de *pipeline* de novas aquisições de Ativos Alvo Imóveis ("Especialistas Agrícolas"); e (iii) os especialistas geoclimáticos, responsáveis pela identificação das características de solo e clima nas regiões dos Ativo Alvo Imóveis adquiridos pelo Fundo ("Especialistas Geoclimáticos").

4.10 A Administradora poderá contratar formador de mercado para as Cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no item 4.12 abaixo.

4.11 A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

(i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(iii) escrituração de Cotas;

(iv) custódia de ativos financeiros;

(v) auditoria independente; e

(vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.11.1 Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, a Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

4.11.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora.

4.11.3 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de auditoria independente serão considerados despesas do Fundo, nos termos do item 19.1 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos no item 4.11 acima estão inclusos na Taxa de Administração, conforme definida no item 14.1 deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

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

4.12 É vedado à Administradora e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas à Administradora e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

5. COTAS

5.1 As cotas do Fundo são de classe e série únicas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

5.2 Os serviços de escrituração de Cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados por instituição financeira a ser indicada pela Administradora.

5.3 Cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

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

5.5 De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

5.6 Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no item 7.7.2 deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

5.7 O titular de Cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo Imóveis e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvo Imóveis e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

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

5.8 As Cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, no total de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, no valor de R$100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em classe e série únicas ("Primeira Emissão"), observada a possibilidade de emissão de lote adicional de Cotas em quantidade equivalente 20% (vinte por cento) da quantidade das Cotas do Fundo inicialmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Opção de Lote Adicional"), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas do Fundo, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas do Fundo inicialmente ofertadas.

6.2 As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400/03, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo ("Primeira Oferta"), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

6.3 Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R$1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas ("Aplicação Mínima Inicial"), não sendo admitidas Cotas fracionárias.

6.4 A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, perfazendo o montante de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Mínimo").

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

6.6 Caso não sejam subscritas Cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das Cotas, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 13, da Instrução CVM nº 472/08.

6.7 As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

assinatura do boletim de subscrição das Cotas ou documento de aceitação da oferta equivalente, se for o caso, do instrumento particular de compromisso de investimento, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas Cotas e sua adesão ao Regulamento, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

6.7.1 As integralizações decorrentes da Primeira Emissão deverão ocorrer, obrigatoriamente, em moeda corrente nacional.

6.8 A Administradora informará à CVM a data da primeira integralização das Cotas do Fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

7. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

7.1 Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de Cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão da Administradora, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09") respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento.

7.1.1 Para manifestar sua intenção de subscrever Cotas do Fundo o subscritor assinará o pedido de reserva ou boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

7.1.2 Os pedidos de reserva ou boletins de subscrição deverão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do Fundo.

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

7.3 Durante a fase de oferta pública das Cotas do Fundo, realizada de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da CVM, da B3 e dos distribuidores das Cotas objeto

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de Cotas do Fundo, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

(i) das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de Cotas do Fundo, especialmente aquelas referentes ao objeto, à Política de Investimentos do Fundo, à Taxa de Administração Global e à Taxa de Performance devidas e aos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo; e

(ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo.

7.4 Adicionalmente ao disposto no item acima, na hipótese da oferta pública das Cotas do Fundo ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá, ainda, declarar:

(i) estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e

(ii) estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

7.5 Nos termos do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Gestor, o Fundo terá direito de preferência em relação ao Gestor e suas partes relacionadas na aquisição de Ativos Alvo Imóveis que atendam à Política de Investimentos ("Direito de Preferência do Fundo").

7.5.1 Os Ativos Alvo Imóveis de que trata o item 7.5 acima somente poderão ser adquiridos pelo Gestor e/ou por suas partes relacionadas após parecer prévio pelo Conselho Consultivo deliberando pelo não exercício do Direito de Preferência do Fundo.

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

7.7 Para fins de subscrição ou integralização de Cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar que, se o Fundo aplicar recursos em Ativos Alvo Imóveis que tenha como incorporador, construtor, sócio ou proprietário, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, tal cotista sujeitar-se-á à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

7.7.1 A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados no item 7.7 acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

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

(i) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

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

7.7.3 A verificação das condições para a isenção previstas no item 7.7.2 será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, conforme previsto no caput do artigo 35 da Instrução CVM n° 472/08, o que ocorrer primeiro.

7.7.4 O descumprimento das condições previstas no item 7.7.2 implicará a tributação dos rendimentos na forma do item 7.7.5, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

7.7.5 Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1 Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 6.1 deste Regulamento, a Administradora poderá, considerando a recomendação do Gestor neste sentido, realizar novas emissões de Cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/08 ("Direito de Preferência"), observados os procedimentos operacionais da B3, desde que

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

limitadas ao montante total máximo de até R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta ("Capital Autorizado").

8.1.1 Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Administradora, observada a sugestão do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do item 8.1.4. abaixo.

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

8.1.3 Uma vez aprovada a nova emissão de Cotas, seja por ato da Administradora, mediante recomendação do Gestor, nos termos dos itens 8.1 e 8.1.1 acima, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 8.1.2, a colocação das novas Cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03 ou da Instrução CVM nº 476/09.

8.1.4 A deliberação ou o ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; e (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

(ii) aos cotistas cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de divulgação do anúncio de início ou realização da comunicação de início prevista na Instrução CVM nº 476/09, quando for o caso da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o Direito de Preferência, na proporção do número de Cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Caberá à respectiva documentação que aprovar novas emissões de Cotas atribuir a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao exercício do Direito de Preferência, o qual poderá, se previsto na documentação da Oferta, ser objeto de cessão entre os cotistas ou a terceiros, observados

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

os prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3, observada, ainda, a possibilidade de cessão e renúncia do Direito de Preferência por meio de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas;

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

(iv) as Cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos que atendam à Política de Investimentos, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento;

(v) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da Administradora, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03;

(vi) caso a nova emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;

(vii) nas emissões de Cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das referidas Cotas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (b) multa de 10% (dez por cento);

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

(viii) constituído em mora o cotista que não integralizar as Cotas subscritas, poderá, ainda, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de cotista inadimplente reverterá ao Fundo;

(ix) se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a Administradora autorizada a prosseguir na execução do valor devido; e

(x) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

8.1.4.1 A integralização em bens e direitos prevista no inciso "iv" do item 8.1.4 acima deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por 30 (trinta) dias, contados da assinatura do respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente.

8.2 Considera-se "Dia Útil" qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

8.3 Sem prejuízo da possibilidade de emissões até o limite do Capital Autorizado, a Administradora poderá, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, realizar novas emissões de Cotas do Fundo, as quais (i) poderão ser objeto (a) de oferta pública, com ou sem esforços restritos, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 476/09 ou da Instrução CVM nº 400/03, conforme o caso; ou (b) de colocação privada, nos termos do item 2.3.1 do Ofício Circular nº 1/2021 – CVM/SRE e do item 3.2 acima; e (ii) poderão ou não estar sujeitas ao Direito de Preferência.

9. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

9.1 Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo. Não obstante, poderá ser cobrada taxa de distribuição primária dos subscritores de Cotas do Fundo em ofertas primárias de distribuição, com o objetivo de arcar com os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários.

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

10.2 O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o Fundo tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

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

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

10.5 Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo; (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

10.6 Para arcar com as despesas dos Ativos Alvo Imóveis, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), sendo tais despesas exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

(i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(ii) correção e/ou melhoramento do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários;

(iii) manutenção de estradas, pontes e cercas;

(iv) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação; e

(v) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo Imóveis.

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

10.6.2 O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5,0% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5,0% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

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

(i) observar a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

(ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de Cotas do Fundo);

(iii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Alvo Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de qualquer operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Ativos Alvo Imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.11 deste Regulamento;

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

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

(vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

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

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

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

(xii) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares das Aplicações Financeiras, conforme política de voto do Gestor, conforme definida no item 11.2.3, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, nos termos do item 11.2.1;

(xiii) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Costistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;

(xiv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

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

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

(xvii) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(xviii) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;

(xix) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

(xx) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;

(xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

(xxii) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xxiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos imóveis rurais sob sua responsabilidade, se for o caso; e

(xxiv) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, conforme orientações do Gestor e de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento.

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

11.2.1 Não obstante o acima definido, o Gestor e a Administradora acompanharão, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirão sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso a Administradora e o Gestor considerem o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo, sendo que, para tanto, a Administradora dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo.

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

11.2.3 A política de voto do Gestor de que trata o item 11.2.2 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: http://santafe.com.br ("Política de Voto do Gestor").

11.3 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas e desde que em observância a este

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo ou as Aplicações Financeiras, bem como praticar quaisquer outros atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo.

11.4 A Administradora e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

11.5 Nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

11.5.1 Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

(i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1 A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

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

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

12. 4. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pela Administradora, pelos meios indicados neste Regulamento.

12.4.1. Para fins do item acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO GESTOR

13.1 É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;

(v) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(vi) vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

(vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses: (a) entre o Fundo e a Administradora ou o Gestor; (b) entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos itens 11.5 e 16.9 deste Regulamento;

(viii) adquirir Ativos Alvo Imóveis em desacordo com o disposto no presente Regulamento;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

(ix) constituir ônus reais sobre os Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no item 3.1 (vi) deste Regulamento;

(x) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

(xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

(xiii) praticar qualquer ato de liberalidade; e

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

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

14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

14.1 Pelos serviços de administração e gestão do Fundo, será devida a Taxa de Administração Global, conforme abaixo definida, calculada de acordo com o item 14.2 abaixo, relativa ao somatório da Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, conforme abaixo definidos. Adicionalmente, o Gestor poderá fazer jus à Taxa de Performance (conforme abaixo definida). Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, será devida uma taxa de administração variável, escalonada na margem de forma que a cada intervalo será aplicada a remuneração de (i) 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, considerando-se o patrimônio líquido do Fundo de até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); (ii) 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo acima de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); (iii) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

acima de R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) até R$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais); e (iv) 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo acima de R$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), observado o valor mínimo mensal de R$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, aputado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA") ou índice que vier a substituí-lo ("Taxa de Administração").

14.1.1 A remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão será equivalente ao percentual de, no mínimo, 0,60% (sessenta centésimos por cento), e, no máximo, 0,80% (oitenta centésimos por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com a Taxa de Administração, "Taxa de Administração Global").

14.2 A Taxa de Administração Global, correspondente ao somatório da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, não compreendendo, portanto, a Taxa de Performance (conforme abaixo definida), será calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, correspondendo ao percentual de, no mínimo, 0,71% (setenta e um centésimos por cento) e, no máximo, 0,94% (noventa e quatro centésimos por cento) e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

14.2.1 Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração Global será equivalente aos mesmos percentuais indicados no item 14.1 acima, considerado-se como base de cálculo o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as Cotas do Fundo integrarem tais índices.

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

14.4 O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração Global e custos de ofertas de Cotas, que exceder 100% (cem por cento) do IPCA, acrescido de uma sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano ("*Benchmark*"), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Taxa de Performance").

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

14.4.1 A Taxa de Performance será provisionada diariamente, por Dia Útil, apurada semestralmente por períodos vendidos, calculada individualmente em relação a cada Cotista e paga proporcionalmente a cada distribuição de resultados, amortização de Cotas ou na liquidação do Fundo, caso aplicável.

14.4.2 A Taxa de Performance, quando devida, deverá ser descontada do valor de cada distribuição de resultados e/ou amortização de Cotas, após deduzidas as demais despesas, inclusive Taxa de Adminsitração.

14.4.3 Somente haverá pagamento da Taxa de Performance ao Gestor após a distribuição de resultados aos Cotistas.

14.4.4 Para fins de apuração e pagamento da Taxa de Performance será utilizado o número índice oficial do IPCA do mês imediatamente anterior à data de apuração e pagamento.

14.5 O *Benchmark* considerado para fins da apuração da Taxa de Performance não representa nem deve ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou do Gestor, não havendo garantia de que os investimentos realizados pelo Fundo porporcionarão retorno aos Cotistas.

15. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

15.1 A Administradora e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

15.2 Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Administradora ficará a Administradora obrigada a:

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

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

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

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

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

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

15.7 Para o caso de liquidação extrajudicial da Administradora, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

15.11 Em qualquer caso de substituição do Gestor, caberá à Administradora praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo o Gestor, ou a liquidação do Fundo.

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

16. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

(ii) alteração do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos, tal como prevista no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;

(iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu(s) substituto(s);

(iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

(vi) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

(vii) alteração do prazo de duração do Fundo;

(viii) emissão de novas Cotas, exceto até o limite de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), nos termos do item 8.1 acima;

(ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;

(x) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

(xi) alteração da Taxa de Administração Global; e

(xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável.

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

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

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

16.5 O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração:

(i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

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

(iii) envolver redução da Taxa de Administração, Taxa de Administração Global ou Taxa de Performance.

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

16.6 Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

(ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

16.6.2 A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

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

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

(ii) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

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

(iv) a possibilidade de realizar as deliberações da assembleia por meio de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41 da Instrução CVM nº 472/08, nos termos do item 16.12 abaixo.

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

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

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

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

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

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

16.7.4 O pedido de que trata o item 16.7.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

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

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

16.8.1 As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem ("Quórum Qualificado"):

(i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

(ii) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

16.8.2 Os percentuais de que trata o item 16.8.1 deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

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

16.9.1 Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

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

16.10.2 É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.10.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

16.10.3 A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o item 16.10.2 supra em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação.

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

16.11 Além de observar os quóruns previstos no item 16.8.1 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo,

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

da amortização das Cotas e da renúncia da Administradora, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

16.11.1 No caso de renúncia da Administradora, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, caberá à Administradora adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.

16.12 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

(i) a Administradora e/ou o Gestor;

(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;

(iii) empresas ligadas à Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

(i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do item acima;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

16.14 Observada a regulamentação aplicável e vigente à época da convocação, as assembleias gerais de cotistas também poderão ser realizadas total ou parcialmente de forma digital.

17. CONSELHO CONSULTIVO

17.1 O Fundo terá um conselho consultivo, que terá as seguintes funções e atribuições ("Conselho Consultivo"):

(i) emitir parecer prévio sobre as operações de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo Imobiliários a serem realizadas pelo Fundo;

(ii) acompanhar o cumprimento dos compromissos do Fundo em relação às metas socioambientais previstas neste Regulamento;

(iii) emitir parecer sobre a aquisição pelo Fundo de Ativos Alvo Imóveis em áreas adjacentes às propriedades rurais da Administrador e do Gestor, mesmo que já tenham pertencido às pessoas acima mencionadas; e

(vi) emitir parecer sobre o exercício ou não do Direito de Preferência dos Imóveis pelo Fundo.

17.2 O Conselho Consultivo será composto por no mínimo 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) integrantes, sendo: (i) no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 2 (dois) membros indicados pelo Gestor; (ii) no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 2 (dois) membros indicados pela Administradora; e (iii) 1 (um) membro independente a ser indicado em comum acordo entre Administradora e Gestor, sendo certo que, (a) independentemente do número de membros do Conselho Consultivo, sempre deverá haver um membro independente; e (b) caso a Administradora ou a Gestora indiquem 2 (dois) membros para o Conselho Consultivo, a parte contrária também deverá fazê-lo, de modo que o Conselho Consultivo seja composto por um número ímpar de membros.

17.2.1 O mandato dos membros do Conselho Consultivo será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

17.2.2 Os membros do Conselho Consultivo poderão renunciar a seus cargos mediante o envio de notificação à Administradora. No caso de renúncia de qualquer membro do Conselho Consultivo, deverá a parte responsável pela indicação do membro que renunciou indicar um novo membro para substituí-lo. O membro que renunciou ao seu cargo deverá permanecer no cargo até

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

a eleição de seu substituto, ressalvada a hipótese de o respectivo suplente assumir suas funções até a eleição do respectivo substituto.

17.2.3 Qualquer membro do Conselho Consultivo poderá ser destituído a qualquer tempo pela parte que o indicou.

17.2.4 Para cada membro do Conselho Consultivo, deverá sempre ser indicado um suplente, a ser designado pelo mesmo responsável que o indicou.

17.2.5 Todos os membros do Conselho Consultivo deverão ter reputação ilibada, a ser declarada quando da sua posse no cargo de membro do Conselho Consultivo, podendo ser indicados funcionários, diretores e representantes da Administradora e do Gestor, exceto no caso do membro independente previsto no inciso "iii" do item 17.2 acima.

17.3 O Conselho Consultivo se reunirá regularmente nos horários e locais a serem acordados entre os membros do Conselho Consultivo. As reuniões poderão ser convocadas por qualquer membro do Conselho Consultivo, por iniciativa própria, ou mediante solicitação da Administradora, mediante o envio de notificação com pelo menos 3 (três) dias de antecedência de cada reunião, sendo que tal notificação poderá ser dispensada se todos os membros estiverem presentes à reunião.

17.3.1 Os membros do Conselho Consultivo podem participar de reuniões do Conselho Consultivo por meio de conferência telefônica ou outros meios de comunicação similares, pelos quais todas as pessoas presentes à reunião possam escutar umas às outras.

17.4 Cada membro do Conselho Consultivo terá direito a 1 (um) voto sobre qualquer questão submetida ao Conselho Consultivo.

17.5 As reuniões do Conselho Consultivo serão instaladas com a presença da maioria dos membros do Conselho Consultivo.

17.6 Toda resolução, medida ou decisão que deva ou possa ser tomada ou adotada pelo Conselho Consultivo deverá ser tomada ou adotada pela maioria dos votos dos membros do Conselho Consultivo.

17.7 O secretário de cada reunião do Conselho Consultivo (i) lavrará ata da reunião; (ii) disponibilizará cópia da ata à Administradora em até 3 (três) dias úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia da ata a todos os membros do Conselho Consultivo dentro de 30 (trinta) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. A

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

Administradora deverá manter arquivadas todas as atas das reuniões do Conselho Consultivo durante o prazo de duração do Fundo.

17.8 As decisões do Conselho Consultivo poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Conselho Consultivo e para a Administradora até a data em que seria realizada a reunião do Conselho Consultivo, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Conselho Consultivo a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Conselho Consultivo deverá ser arquivada pela Administradora juntamente com todas as atas das reuniões do Conselho Consultivo.

17.9 A Administradora convocará, até a data da Primeira Emissão, a primeira reunião do Conselho Consultivo para indicação e respectiva nomeação dos membros do Conselho Consultivo, nos termos do item 17.2 acima.

18. FATORES DE RISCO

18.1 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo e, não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de Cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

18.2. As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com a garantia da Administradora e do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

18.3 Na forma da Resolução CVM nº 39/21, aplicar-se-ão ao Fundo, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM nº 472/08, no que forem aplicáveis e compatíveis com o Fundo. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação superveniente da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais que podem ser diferentes da estutura aplicável aos fundos de investimento imobiliário, utilizada por analogia ao Fundo.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

19. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

19.1 Constituem encargos e despesas do Fundo:

(i) Taxa de Administração Global e Taxa de Performance;

(ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

(iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, arrendamento ou parceria rural dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo que eventualmente componham o patrimônio do Fundo;

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

(viii) honorários fixos ou variáveis e despesas relacionados à contratação de consultoria especializada prevista no item 4.7 (iii) deste Regulamento;

(ix) honorários fixos ou variáveis e despesas relacionados à contratação de empresa especializada para administrar os arrendamentos ou parcerias rurais dos Ativos Alvo Imóveis integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

(x) custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

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

(xii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

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

(xiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

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

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

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

19.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

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

19.4 Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

20. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

20.1 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

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

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

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

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

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

21. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

21.2 A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do seu valor.

21.3 A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

21.4 Na hipótese prevista no item 21.3 acima os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição (ou documento de aceitação da oferta equivalente) ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

21.5 No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

21.6 Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional.

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

21.6.2 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 21.6.1 acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

21.7 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

21.8 Após a amortização total das Cotas do Fundo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

22. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

22.1 O Fundo poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 22.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

(i) ser cotista do Fundo;

(ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

22.2 Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

22.3 A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

22.4 O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

22.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

22.6 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

(ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.7 Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

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

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

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

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

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

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

(d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

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

(viii) fornecer à Administradora, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.7.1 A Administrador é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do item 22.7 (vi) acima.

22.7.2 O representante de cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

22.7.3 Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do item 22.7 (vi) acima e, tão logo concluídos,

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

no caso dos demais documentos, para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

22.8 O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

22.9 O representante de cotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

22.10 O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

23. DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM nº 39/21, pela Instrução CVM nº 472/08 ou por norma posterior que venha a regular os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais e demais regulamentações, conforme aplicável.

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

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9A236F3BEE624402B6CA0B1188483D60
Subject: DocuSign: FIAgro Santa Fé_Ato do Administrador 20210909.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 58
Certificate Pages: 5
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 2
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
PARALEGAL MAF
Praia de Botafogo, 501, bloco Isalão 601
Rio De Janeiro, RJ 22250040
paralegal_maf@modal.com.br
IP Address: 177.69.31.193

Record Tracking

Status: Original
9/10/2021 12:49:08 PM

Holder: PARALEGAL MAF
paralegal_maf@modal.com.br

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Marcelo Miranda Braga marcelo.braga@modal.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 9/10/2021 2:34:26 PM ID: c7e3f40f-7c78-4ef9-97a9-f9188555eee2	DocuSigned by: Marcelo Miranda Braga 11A7C3C9DB19428... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 34.95.146.102	Sent: 9/10/2021 12:51:12 PM Viewed: 9/10/2021 2:34:26 PM Signed: 9/10/2021 2:34:58 PM
PRISCILA LAZARINI GUIMARAES priscila.lazarini@modal.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC VALID RFB v5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 9/10/2021 3:28:11 PM ID: a8d50bba-61cc-4f9b-87fb-5085ecbc19ae	DocuSigned by: PRISCILA LAZARINI GUIMARAES F8DF89AAEB864C8... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 34.95.146.106	Sent: 9/10/2021 12:51:12 PM Viewed: 9/10/2021 3:28:11 PM Signed: 9/10/2021 3:29:14 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
MOEMA LIPPEL GIOVANELLA moema.giovanella@modal.com.br LEGAL Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:**	COPIED	Sent: 9/10/2021 12:51:11 PM Viewed: 9/10/2021 12:57:57 PM

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Accepted: 5/6/2021 1:55:33 PM ID: 93c87f04-7d8c-43b9-b184-5aeec997d401		
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**
Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/10/2021 12:51:12 PM
Certified Delivered	Security Checked	9/10/2021 3:28:11 PM
Signing Complete	Security Checked	9/10/2021 3:29:14 PM
Completed	Security Checked	9/10/2021 3:29:14 PM
Payment Events	**Status**	**Timestamps**
Electronic Record and Signature Disclosure		

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/18/2021 7:07:52 PM
Parties agreed to: Marcelo Miranda Braga, PRISCILA LAZARINI GUIMARAES, MOEMA LIPPEL GIOVANELLA

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Modal Asset Management Ltda (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Modal Asset Management Ltda:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: juridico.admfiduciaria@modal.com.br

To advise Modal Asset Management Ltda of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at juridico.admfiduciaria@modal.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Modal Asset Management Ltda

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to juridico.admfiduciaria@modal.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Modal Asset Management Ltda

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to juridico.admfiduciaria@modal.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Modal Asset Management Ltda as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Modal Asset Management Ltda during the course of your relationship with Modal Asset Management Ltda.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU O REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

MAF

Ato do Administrador para Alteração do Regulamento e Aprovação da Primeira Emissão e Oferta de Cotas do
FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME 42.043.633/0001-27
("Fundo")

.....

Por este instrumento particular, **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.667, de 19 de abril de 2021 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.043.633/0001-27 ("Fundo"), constituído em 30 de abril de 2021, e sem até o presente momento ter entrado em funcionamento ou possuir qualquer cotista,

Resolve:

1- Deliberar sobre a alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento"), para aprimoramento de alguns termos definidos e ajustes de redação, o qual passa a ser conforme o Anexo I ao presente ato ("Anexo I"), observado que: (i) não foram realizadas quaisquer alterações materiais substanciais ao Regulamento; e (ii) diante da ausência de cotistas, a alteração do Regulamento não demanda a observação do disposto no artigo 18, II, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

2- Aceitar, promulgar e consolidar o inteiro teor do Regulamento, com todas as suas alterações, que passa a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento como Anexo I; e

3- Ratificar o quanto disposto no item "4" do "Ato do Administrador para Alteração do Regulamento do MAF0033 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado", celebrado pela Administradora em 19 de julho de 2021, de forma a aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, bem como a realização da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo, que será realizada sob a coordenação do **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, sala 501, bloco 1, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01 ("Coordenador Líder"), do **BANCO ABC BRASIL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

MAF

Avenida Cidade Jardim, n° 803, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.195.667/0001-06 ("Banco ABC"), da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide"), da **VITREO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 16º andar, Itaim Bibi , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.711.571/0001-56 ("Vitreo") e da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com endereço na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 ("Órama" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Banco ABC, a Guide e a Vitreo, os "Coordenadores"), conforme condições descritas no Capítulo 6 do Regulamento, a qual conterá as seguintes características:

(i) Número da Emissão: A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo;

(ii) Quantidade de Cotas da Primeira Emissão: Serão emitidas, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, observado que referido montante poderá ser: (a) aumentado em até 20% (vinte por cento), totalizando 1.000.000 (um milhão) de cotas adicionais, em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido);

(iii) Classe e Série(s): Classe e série únicas;

(iv) Preço de Emissão e Volume Inicial da Oferta: R$100,00 (cem reais) por cota, totalizando o montante de até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar o Lote Adicional ("Volume Inicial da Oferta");

(v) Taxa de Distribuição Primária, Ingresso e de Saída: Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo. Não será cobrada taxa de distribuição primária dos subscritores de cotas do Fundo na presente oferta primária de distribuição. Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo;

(vi) Distribuição Parcial e Montante Mínimo: Será admitida a distribuição parcial das cotas ("Distribuição Parcial"), respeitado o montante mínimo de 2.000.000 (dois milhões) de cotas, perfazendo o montante de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para a manutenção da oferta ("Montante Mínimo"). Caso atingido o Montante Mínimo e encerrada a oferta, as

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

cotas remanescentes da Primeira Emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM n° 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 400/03"), o investidor terá faculdade, como condição de eficácia de seu pedido de reserva, ordem de investimento ou aceitação da oferta, de condicionar a sua adesão à oferta a que haja distribuição: (a) do Volume Inicial da Oferta; ou (b) de uma quantidade mínima de cotas, igual ou maior que o Montante Mínimo, e menor que o Volume Inicial da Oferta;

(vii) Lote Adicional: São as cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondentes a 1.000.000 (um milhão) de cotas ("Lote Adicional"), quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das cotas incialmente ofertadas, a critério do gestor e da Administradora, em conjunto com os Coordenadores, no caso de excesso de demanda;

(viii) Aplicação Mínima e Aplicação Máxima por Investidor: O investimento mínimo a ser realizado no Fundo por cada investidor é de R$1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) cotas, observado que a quantidade de cotas atribuída a Investidores Não Institucionais (conforme definidos no Prospecto Preliminar da Distribuição Pública da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater - FIAGRO - Imobiliário) poderá ser inferior ao mínimo ora previsto no caso de rateio. O investimento máximo por Investidor Não Institucional, de forma individual ou agregada, será no valor de até R$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) cotas. Não há limite máximo de aplicação nas cotas da primeira emissão do Fundo, respeitado o Volume Total da Oferta e a aplicação máxima por Investidor Não Institucional;

(ix) Oferta e Regime de Distribuição: As cotas da primeira emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. As cotas objeto da oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação dos Coordenadores;

(x) Registro para distribuição e negociação: As cotas da primeira emissão serão registradas (i) para distribuição e liquidação, no mercado primário, no Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

MAF

(xi) Procedimentos para subscrição e integralização das cotas: A integralização de cada uma das cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo preço R$100,00 (cem reais) por cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo), em consonância com os procedimentos operacionais da B3;

(xii) Destinação dos recursos: Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos provenientes da primeira emissão serão destinados para a aquisição de imóveis rurais; e

(xiii) Demais Características: As demais características da primeira emissão e da oferta das cotas estão devidamente descritas no Capítulo 6 do Regulamento, no Prospecto Preliminar da Distribuição Pública da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater - FIAGRO – Imobiliário e nos demais documentos relativos à oferta.

Rio de Janeiro, 9 de setembro de 2021.

MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

www.mafdtvm.com.br
Praia de Botafogo, 501 – 6º andar (parte), Torre Pão de Açúcar – 22250-911 RJ
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Rua Jerônimo da Veiga, 384 - 4º andar – 04536-000 SP
Tel. 55 11 4560 2019 | 2020 – Fax 55 11 2106 6886

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

MAF

ANEXO I

Regulamento do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 42.043.633/0001-27

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

ÍNDICE

1. FUNDO 1
2. OBJETO DO FUNDO 2
3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 6
4. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 10
5. COTAS 15
6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 17
7. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO 18
8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS 20
9. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA 23
10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 24
11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 25
12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 29
13. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO GESTOR 30
14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 31
15. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 33
16. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 35
17. CONSELHO CONSULTIVO 41
18. FATORES DE RISCO 43
19. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 44
20. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 46
21. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 46
22. REPRESENTANTE DOS COTISTAS 48
23. DISPOSIÇÕES FINAIS 51

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

1. FUNDO

1.1 O **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais do tipo "imobiliário", constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 42.043.633/0001-27, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 39/21"), pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme em vigor, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), pelo "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA"), e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

1.3 O Fundo é administrado e será representado pela **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-911, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021 (doravante simplesmente denominada "Administradora"). O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da Administradora (https://www.mafdtvm.com.br/).

1.4 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **SANTA FÉ INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1221, conjunto A, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04531-012, inscrita no CNPJ sob o nº 44.079.192/0001-49, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.393, de 18 de maio de 1990 (doravante simplesmente denominado "Gestor").

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

1.5 As atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis (conforme abaixo definidos), serão exercidas por empresa especializada (doravante simplesmente denominada "Empresa de Avaliação").

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

2. OBJETO DO FUNDO

2.1 O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais, notadamente destinados à 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, em todo o território nacional, que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e 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"), que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou contratos de parceria, desde que atendam ao previsto na Política de Investimentos, conforme abaixo definida, e, complementarmente, em (i) certificados de recebíveis do agronegócio; (ii) letras de crédito do agronegócio; (iii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis rurais; e (iv) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de investimento imobiliários e fundos de investimento em cadeias produtivas agroindustriais cujas respectivas políticas de investimento prevejam a alocação de mais de 50% (cinquenta por cento) de seus patrimônios líquidos em ativos que são passíveis de aquisição pelos fundos de investimento em cadeias produtivas agroindustriais do tipo "imobiliário" ("Ativo Alvo").

2.1.1 As aquisições dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer à Política de Investimentos do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

2.2 Observado o período de carência de até 6 (seis) meses contados (i) da liquidação financeira da Primeira Emissão (conforme abaixo definido) bem como de quaisquer emissões de Cotas, conforme definidas no item 5.1 deste Regulamento; ou (ii) da data em que o Fundo realizar a venda de Ativo Alvo Imóvel a quaisquer terceiros (assim entendida a averbação da transferência de propriedade na respectiva matrícula), o Fundo deverá manter, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo Imóveis.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

2.2.1 O período de carência de que trata o item 2.2 acima poderá ser prorrogado por mais 6 (seis) meses em função de eventuais condições de mercado desfavoráveis.

2.2.2 Os Ativos Alvo Imóveis deverão (i) ter sido objeto de verificação por plataforma de aferição, medição e controle de aspectos relacionados ao uso do solo de imóveis e à gestão socioambiental da produção, gerenciada por terceiros independentes ("Plataforma"), cujo diagnóstico final não poderá conter qualquer apontamento (a) de violação à Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, conforme em vigor (Código Florestal) ou lei que venha a substituí-la; e (b) risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais que não estejam sendo contestados de boa-fé por meio de procedimentos adequados; (ii) ter sido inseridos na Plataforma, submetidos a análise completa em campo, com evidências; (iii) ter obtido o diagnóstico socioambiental com a indicação das melhorias a serem implementadas nas dimensões social e ambiental, conforme sugerido pela Plataforma; e (iv) ter obtido, por meio da aceitação e implementação gradual dos compromissos de melhoria, o certificado de responsabilidade socioambiental emitido pela Plataforma.

2.2.3 Para fins do disposto no item 2.2.2 acima, os Ativos Alvo Imóveis não poderão estar situados em áreas nas quais houve desmatamento ilegal ou onde há passivos ambientais de qualquer natureza, conforme aferido pela Plataforma, excetuados os casos nos quais exista Termo de Ajuste de Conduta (TAC), adesão formal ao Programa de Recuperação Ambiental (PRA), ou compromisso similar, celebrado(s) junto às autoridades competentes, desde que cumpridos ou em cumprimento, ou Autorização Provisória de Funcionamento (APF), emitida pelas autoridades competentes e com data de validade em vigência.

2.2.4 Os Ativos Alvo Imóveis deverão estar localizados no território nacional.

2.2.5 Após a aquisição dos Ativos Alvo Imóveis, o Fundo buscará celebrar contratos de arrendamento e parceria rural, os quais deverão incluir declaração dos arrendatários e parceiros, conforme o caso, acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis, bem como o compromisso, por parte dos respectivos arrendatários e parceiros, de não realizar qualquer tipo de supressão florestal adicional, inclusive se permitido por lei, sob pena de rescisão dos respectivos contratos. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, (i) que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás, e atualização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis; e (ii) que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

2.2.5.1 Os contratos a serem celebrados entre o Fundo e os respectivos arrendatários e/ou parceiros deverão, obrigatoriamente, conter as seguintes hipóteses de rescisão: (i) caso o respectivo Ativo Alvo Imóvel não apresente nenhum tipo de melhoria socioambiental após 2 (duas) visitas da Plataforma, as quais ocorrerão em um período de 2 (dois) anos contados da celebração do respectivo contrato; (ii) caso haja condenação judicial definitiva em decorrência de qualquer tipo de embargo ambiental no respectivo Ativo Alvo Imóvel; (iii) caso haja condenção judicial definitiva por desmatamento ilegal no respectivo Ativo Alvo Imóvel; (iv) caso haja condenação judicial definitiva em razão da utilização de trabalho escravo e/ou trabalho infantil no Ativo Alvo Imóvel; e (v) caso o Parecer (conforme abaixo definido) assim orientar, mediante justificativa técnica.

2.2.5.2 Na eventualidade de se instaurar processo administrativo e/ou judicial relativo aos respectivos arrendatários e/ou parceiros e aos Ativo Alvo Imóvel, o Fundo, por meio do Gestor, irá (i) notificar o respectivo arrendatário e/ou parceiro a respeito de sua ciência com relação à existência de referido processo; e (ii) contratará escritório de advocacia ou empresa especializados para que elabore parecer a respeito do processo ("Parecer" e "Parecerista", respectivamente).

2.2.5.3 Caso a rescisão ocorra em razão da hipótese de que trata o inciso "v" do item 2.2.5.1 acima, o Fundo poderá celebrar termos de ajustamento de conduta junto aos órgãos governamentais competentes.

2.2.6 Uma vez que todos os Ativos Alvo Imóveis do Fundo, sem exceção, estejam incluídos na Plataforma de monitoramento socioambiental, atendidos os critérios estabelecidos pela Plataforma e pelo Fundo, será concedido ao Fundo, pela Plataforma, (i) o "Selo de Produção Sustentável"; e (ii) "Certificado de Responsabilidade Socioambiental", emitido para cada Ativo Alvo Imóvel.

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

(i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

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

(iii) não poderão ser dados em garantia de qualquer operação da Administradora.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

2.4 Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e/ou em Aplicações Financeiras, conforme abaixo definido, serão definidos diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento, observado que a Administradora deterá a propriedade fiduciária dos referidos bens, conforme disposto nos artigos 29 e 32 da Instrução CVM nº 472/08.

2.5 Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser objeto de avaliação anual, realizada pela Empresa de Avaliação.

2.6 Visando gerar rentabilidade adicional aos cotistas, o Fundo procurará implementar mecanismos de "Pagamento por Serviços Ambientais – PSA" ("Pagamentos por Serviços Ambientais"), conforme previstos na Lei nº 14.119, de 13 de janeiro de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.119/21"), que instituiu a Política Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais, por meio do qual empresas ("Pagadores de Serviços Ambientais") realizarão pagamentos ao Fundo em decorrência da manutenção, recuperação ou melhora das condições ambientais dos ecossitemas onde se localizam os Ativos Alvo Imóveis do Fundo, por meio da prestação de Serviços Ambientais (conforme abaixo definido).

2.6.1 Para fins do presente Regulamento, "Serviços Ambientais" são, quando referidos em conjunto: (i) serviços de provisão, entendidos como aqueles que fornecem bens ou produtos ambientais utilizados pelo ser humano para consumo ou comercialização, tais como água, alimentos, madeira, fibras e extratos, entre outros; (ii) serviços de suporte, entendidos como aqueles que mantêm a perenidade da vida na Terra, tais como a ciclagem de nutrientes, a decomposição de resíduos, a produção, a manutenção ou a renovação da feritilidade do solo, a polinização, a dispersão de sementes, o controle de populações de potenciais pragas e de vetores potenciais de doenças humanas, a proteção contra a redação solar ultravioleta e a manutenção da biodiversidade e do patrimônio genético; (iii) serviços de regulação, entendidos como aqueles que concorrem para a manutenção da estabilidade dos processos ecossistêmicos, tais como o sequestro de carbono, a purificação do ar, a moderação de eventos climáticos extremos, a manutenção do equilíbrio do ciclo hidrológico, a minimização de enchentes e secas e o controle dos processos críticos de erosão e de deslizamento de encostas; e (iv) serviços culturais, entendidos como aqueles que constituem benefícios não materiais providos pelos ecossistemas, por meio da recreação, do turismo, da identidade cultural, das experiências espirituais e estéticas e do desenvolvimento intelectual, entre outros.

2.6.1.1 Os Pagamentos por Serviços Ambientais serão realizados diretamente pelos Pagadores de Serviços Ambientais para o Fundo, em decorrência da verificação da realização de Serviços Ambientais nos Ativos Alvo Imóveis do Fundo pelos respectivos arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, razão pela qual os contratos celebrados entre o Fundo e os

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

arrendatários e/ou parceiros deverá conter declaração dos respectivos arrendatários e/ou parceiros concordando com o eventual recebimento, pelo Fundo, de Pagamentos por Serviços Ambientais.

2.6.2 A contratação, pelo Fundo, dos Pagadores de Serviços Ambientais deverá observar os seguintes requisitos: (i) o Fundo, por meio do Gestor, deverá elaborar uma "solicitação de proposta", que deverá ser publicada no endereço eletrônico do Fundo, de modo a proporcionar a oportunidade de concorrência entre difrerentes Pagadores de Serviços Ambientais; (ii) o Gestor definirá critérios quantitativos e qualitativos para a selação das referidas propostas, incluindo fatores como pertinência, viabilidade, sustentabilidade e potencial de retorno; e (iii) disponibilização, no endereço eletrônico do Fundo, da avaliação final das propostas recebidas e a justificativa para a contratação de um determinado Pagador de Serviços Ambientais, sendo que o critério mais relevante para seleção das propostas será o potencial de retorno aos cotistas.

2.7 O presente Regulamento poderá ser objeto de validação por verificador especializado, que emitirá parecer (*second party opinion – SPO*) atestando o compromisso do Fundo com melhores práticas ambientais, sociais e de governança, incluindo a análise sobre critérios e indicadores socioambientais utilizados pela Plataforma parceira ("Verificador Independente").

2.8 É permitido ao Fundo adquirir áreas adjacentes às propriedades rurais da Administradora e do Gestor e respectivas partes relacionadas, mesmo que já tenham pertencido às pessoas acima mencionadas, desde que assim aprovado pelo Conselho Consultivo (conforme abaixo definido) e ratificado em Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definido) devidamente convocada para esse fim.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no capítulo 2 acima, os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, de acordo com a seguinte política de investimentos ("Política de Investimentos"):

(i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (a) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir; e (b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar ou arrendar;

(ii) competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

(iii) as aquisições e alienações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para compor a carteira do Fundo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a Política de Investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

(a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;

(b) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, conforme previsto no capítulo 2 acima; e

(c) a análise e seleção dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras será feita exclusivamente pelo Gestor, após realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada (1) a necessidade de realização de laudo de avaliação dos imóveis pela Empresa de Avaliação, para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Ativos Alvo Imóveis; e (2) a emissão de parecer prévio, pelo Conselho Consultivo, a respeito da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis.

(iv) os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), observadas a Política de Investimentos prevista neste item e as atribuições do Conselho Consultivo descritas no presente Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no item 11.5.2 deste Regulamento;

(v) poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis e que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo; e

(vi) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o Fundo poderá deter imóveis rurais e direitos reais sobre imóveis rurais, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias rurais, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo ou dos Ativos Alvo Imóveis, sempre em observância ao disposto no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

3.2 Uma vez integralizadas as Cotas (conforme abaixo definido) objeto de oferta pública e/ou colocação privada (conforme disposto no item 2.3.1 do Ofício Circular nº 1/2021 – CVM/SRE), observados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo ou Ativos Alvo Imóveis será aplicada nos seguintes ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

(i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08; e

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.2.1 Caso a qualquer momento durante a existência do Fundo o Gestor não encontre Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para investimento pelo Fundo, a Administradora poderá, após o recebimento de orientação do Gestor neste sentido, amortizar as Cotas do Fundo.

3.2.2 As Aplicações Financeiras realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

3.3 Os recursos líquidos das integralizações de Cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

3.3.1 Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo emitirá, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, novas Cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no item 8.1 deste Regulamento.

3.4 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no item 18.2 deste Regulamento.

3.5 Além dos pagamentos devidos aos cotistas e do pagamento de encargos e despesas, nos termos deste Regulamento, os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis, poderão ser utilizados para contratação de terceiros para prestação de serviços relativos aos Ativos Alvo Imóveis detidos pelo Fundo, observado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

3.5.1 Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras ou a alienação de Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no item 3.5 acima, não obstante o disposto no item 3.1 (iv) acima, o Fundo deverá promover a emissão de novas Cotas, na forma prevista no item 8.1 deste Regulamento.

3.6 É vedado ao Fundo, considerando as vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento:

(i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;

(ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;

(iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;

(iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e

(v) realizar operações classificadas como *day trade*.

3.6.1 Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do artigo 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

3.7 O objeto e a Política de Investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e regulamentação aplicável.

4. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

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

4.2 A Administradora do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

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

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

4.5 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras serão realizados exclusivamente pelo Gestor.

4.6 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, sempre instruindo a Administradora, considerando sua respectiva qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos do Fundo, a praticar todo e qualquer ato necessário à formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras que irão compor o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis.

4.6.1 São obrigações do Gestor:

(i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras;

(ii) selecionar os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento;

(iii) instruir a Administradora a praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras, podendo, inclusive, assinar, por meio de procuração específica com outorga de poderes da Administradora ao Gestor para tal fim e, ainda, observado o item 4.6.2 abaixo, em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação, arrendamento e/ou parceria, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política de Investimentos do Fundo;

(iv) monitorar os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo;

(v) supervisionar a performance do Fundo;

(vi) elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

(vii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

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

(ix) gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

(x) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

(xi) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(xii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM; e

(xiii) exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

4.6.2 O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, por meio da Administradora, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros, exclusivamente para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

4.6.3 Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete à Administradora, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no presente capítulo 4.

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

4.6.5 O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.6.6 Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá a Administradora convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor,

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

que poderá ser indicado pela Administradora na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que a Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

4.6.7 Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Alvo Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

4.7 A Administradora e o Gestor, conforme o caso, para o exercício de suas atribuições, poderão contratar, em nome e às expensas do Fundo:

(i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;

(ii) empresa especializada para administrar locações, venda, exploração e operação de imóveis rurais, inclusive em regime de arrendamento e parceria para beneficiamento e/ou recupação de terras (abrangendo correção e/ou melhoramento do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários), que eventualmente venham a integrar o seu patrimônio;

(iii) consultoria ou serviço especializado, como, por exemplo, a Empresa de Avaliação, Plataforma de verificação socioambiental do uso do solo e atividades produtivas, Verificador Independente, Pareceristas, Pagadores de Serviços Ambientais e Especialistas (conforme abaixo defnido), que objetivem dar suporte e subsidiar a Administradora e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo Imóveis, Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e

(iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

4.8 Os serviços a que se referem os itens 4.7 (i), 4.7 (ii) e 4.7 (iii) acima poderão ser prestados pela própria Administradora, pelo Gestor, pela Empresa de Avaliação ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

4.9 Para fins do item 4.7 (iii) acima, são considerados "Especialistas", quando referidos em conjunto: (i) os especialistas técnicos, responsáveis pelo fornecimento de inteligência de mercado, pela validação de modelos de negócio e pelo auxílio na estruturação de operações ("Especialistas Técnicos"); (ii) os especialistas agrícolas, responsáveis pelo auxílio na avaliação

da aptidão agrícola dos imóveis, pela emissão de parecer sobre a expertise técnica, o manejo agrícola e de conservação de solos adotado pelos operadores e pela originação de *pipeline* de novas aquisições de Ativos Alvo Imóveis ("Especialistas Agrícolas"); e (iii) os especialistas geoclimáticos, responsáveis pela identificação das características de solo e clima nas regiões dos Ativo Alvo Imóveis adquiridos pelo Fundo ("Especialistas Geoclimáticos").

4.10 A Administradora poderá contratar formador de mercado para as Cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no item 4.12 abaixo.

4.11 A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

(i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(iii) escrituração de Cotas;

(iv) custódia de ativos financeiros;

(v) auditoria independente; e

(vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.11.1 Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, a Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

4.11.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora.

4.11.3 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de auditoria independente serão considerados despesas do Fundo, nos termos do item 19.1 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos no item 4.11 acima estão inclusos na Taxa de Administração, conforme definida no item 14.1 deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

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

4.12 É vedado à Administradora e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas à Administradora e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

5. COTAS

5.1 As cotas do Fundo são de classe e série únicas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

5.2 Os serviços de escrituração de Cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados por instituição financeira a ser indicada pela Administradora.

5.3 Cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

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

5.5 De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

5.6 Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no item 7.7.2 deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

5.7 O titular de Cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo Imóveis e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvo Imóveis e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

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

5.8 As Cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, no total de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, no valor de R$100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em classe e série únicas ("Primeira Emissão"), observada a possibilidade de emissão de lote adicional de Cotas em quantidade equivalente 20% (vinte por cento) da quantidade das Cotas do Fundo inicialmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Opção de Lote Adicional"), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas do Fundo, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas do Fundo inicialmente ofertadas.

6.2 As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400/03, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo ("Primeira Oferta"), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

6.3 Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R$1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas ("Aplicação Mínima Inicial"), não sendo admitidas Cotas fracionárias.

6.4 A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, perfazendo o montante de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Mínimo").

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

6.6 Caso não sejam subscritas Cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das Cotas, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 13, da Instrução CVM nº 472/08.

6.7 As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

assinatura do boletim de subscrição das Cotas ou documento de aceitação da oferta equivalente, se for o caso, do instrumento particular de compromisso de investimento, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas Cotas e sua adesão ao Regulamento, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

6.7.1 As integralizações decorrentes da Primeira Emissão deverão ocorrer, obrigatoriamente, em moeda corrente nacional.

6.8 A Administradora informará à CVM a data da primeira integralização das Cotas do Fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

7. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

7.1 Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de Cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão da Administradora, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09") respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento.

7.1.1 Para manifestar sua intenção de subscrever Cotas do Fundo o subscritor assinará o pedido de reserva ou boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

7.1.2 Os pedidos de reserva ou boletins de subscrição deverão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do Fundo.

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

7.3 Durante a fase de oferta pública das Cotas do Fundo, realizada de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da CVM, da B3 e dos distribuidores das Cotas objeto

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de Cotas do Fundo, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

(i) das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de Cotas do Fundo, especialmente aquelas referentes ao objeto, à Política de Investimentos do Fundo, à Taxa de Administração Global e à Taxa de Performance devidas e aos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo; e

(ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo.

7.4 Adicionalmente ao disposto no item acima, na hipótese da oferta pública das Cotas do Fundo ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá, ainda, declarar:

(i) estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e

(ii) estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

7.5 Nos termos do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Gestor, o Fundo terá direito de preferência em relação ao Gestor e suas partes relacionadas na aquisição de Ativos Alvo Imóveis que atendam à Política de Investimentos ("Direito de Preferência do Fundo").

7.5.1 Os Ativos Alvo Imóveis de que trata o item 7.5 acima somente poderão ser adquiridos pelo Gestor e/ou por suas partes relacionadas após parecer prévio pelo Conselho Consultivo deliberando pelo não exercício do Direito de Preferência do Fundo.

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

7.7 Para fins de subscrição ou integralização de Cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar que, se o Fundo aplicar recursos em Ativos Alvo Imóveis que tenha como incorporador, construtor, sócio ou proprietário, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, tal cotista sujeitar-se-á à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

7.7.1 A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados no item 7.7 acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

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

(i) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

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

7.7.3 A verificação das condições para a isenção previstas no item 7.7.2 será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, conforme previsto no caput do artigo 35 da Instrução CVM n° 472/08, o que ocorrer primeiro.

7.7.4 O descumprimento das condições previstas no item 7.7.2 implicará a tributação dos rendimentos na forma do item 7.7.5, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

7.7.5 Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1 Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 6.1 deste Regulamento, a Administradora poderá, considerando a recomendação do Gestor neste sentido, realizar novas emissões de Cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/08 ("Direito de Preferência"), observados os procedimentos operacionais da B3, desde que

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

limitadas ao montante total máximo de até R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta ("Capital Autorizado").

8.1.1 Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Administradora, observada a sugestão do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do item 8.1.4. abaixo.

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

8.1.3 Uma vez aprovada a nova emissão de Cotas, seja por ato da Administradora, mediante recomendação do Gestor, nos termos dos itens 8.1 e 8.1.1 acima, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 8.1.2, a colocação das novas Cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03 ou da Instrução CVM nº 476/09.

8.1.4 A deliberação ou o ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; e (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

(ii) aos cotistas cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de divulgação do anúncio de início ou realização da comunicação de início prevista na Instrução CVM nº 476/09, quando for o caso da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o Direito de Preferência, na proporção do número de Cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Caberá à respectiva documentação que aprovar novas emissões de Cotas atribuir a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao exercício do Direito de Preferência, o qual poderá, se previsto na documentação da Oferta, ser objeto de cessão entre os cotistas ou a terceiros, observados

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

os prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3, observada, ainda, a possibilidade de cessão e renúncia do Direito de Preferência por meio de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas;

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

(iv) as Cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos que atendam à Política de Investimentos, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento;

(v) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da Administradora, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03;

(vi) caso a nova emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;

(vii) nas emissões de Cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das referidas Cotas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (b) multa de 10% (dez por cento);

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

(viii) constituído em mora o cotista que não integralizar as Cotas subscritas, poderá, ainda, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de cotista inadimplente reverterá ao Fundo;

(ix) se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a Administradora autorizada a prosseguir na execução do valor devido; e

(x) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

8.1.4.1 A integralização em bens e direitos prevista no inciso "iv" do item 8.1.4 acima deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por 30 (trinta) dias, contados da assinatura do respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente.

8.2 Considera-se "Dia Útil" qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

8.3 Sem prejuízo da possibilidade de emissões até o limite do Capital Autorizado, a Administradora poderá, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, realizar novas emissões de Cotas do Fundo, as quais (i) poderão ser objeto (a) de oferta pública, com ou sem esforços restritos, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 476/09 ou da Instrução CVM nº 400/03, conforme o caso; ou (b) de colocação privada, nos termos do item 2.3.1 do Ofício Circular nº 1/2021 – CVM/SRE e do item 3.2 acima; e (ii) poderão ou não estar sujeitas ao Direito de Preferência.

9. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

9.1 Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo. Não obstante, poderá ser cobrada taxa de distribuição primária dos subscritores de Cotas do Fundo em ofertas primárias de distribuição, com o objetivo de arcar com os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários.

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

10.2 O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o Fundo tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

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

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

10.5 Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo; (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

10.6 Para arcar com as despesas dos Ativos Alvo Imóveis, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), sendo tais despesas exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

(i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(ii) correção e/ou melhoramento do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários;

(iii) manutenção de estradas, pontes e cercas;

(iv) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação; e

(v) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo Imóveis.

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

10.6.2 O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5,0% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5,0% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

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

(i) observar a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

(ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de Cotas do Fundo);

(iii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Alvo Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de qualquer operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Ativos Alvo Imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.11 deste Regulamento;

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

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

(vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

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

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

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

(xii) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares das Aplicações Financeiras, conforme política de voto do Gestor, conforme definida no item 11.2.3, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, nos termos do item 11.2.1;

(xiii) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Costistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;

(xiv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

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

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

(xvii) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(xviii) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;

(xix) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

(xx) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;

(xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

(xxii) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xxiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos imóveis rurais sob sua responsabilidade, se for o caso; e

(xxiv) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, conforme orientações do Gestor e de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento.

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

11.2.1 Não obstante o acima definido, o Gestor e a Administradora acompanharão, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirão sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso a Administradora e o Gestor considerem o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo, sendo que, para tanto, a Administradora dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo.

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

11.2.3 A política de voto do Gestor de que trata o item 11.2.2 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: http://santafe.com.br ("Política de Voto do Gestor").

11.3 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas e desde que em observância a este

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo ou as Aplicações Financeiras, bem como praticar quaisquer outros atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo.

11.4 A Administradora e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

11.5 Nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

11.5.1 Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

(i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1 A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

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

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

12. 4. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pela Administradora, pelos meios indicados neste Regulamento.

12.4.1. Para fins do item acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO GESTOR

13.1 É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;

(v) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(vi) vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

(vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses: (a) entre o Fundo e a Administradora ou o Gestor; (b) entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos itens 11.5 e 16.9 deste Regulamento;

(viii) adquirir Ativos Alvo Imóveis em desacordo com o disposto no presente Regulamento;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

(ix) constituir ônus reais sobre os Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no item 3.1 (vi) deste Regulamento;

(x) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

(xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

(xiii) praticar qualquer ato de liberalidade; e

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

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

14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

14.1 Pelos serviços de administração e gestão do Fundo, será devida a Taxa de Administração Global, conforme abaixo definida, calculada de acordo com o item 14.2 abaixo, relativa ao somatório da Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, conforme abaixo definidos. Adicionalmente, o Gestor poderá fazer jus à Taxa de Performance (conforme abaixo definida). Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, será devida uma taxa de administração variável, escalonada na margem de forma que a cada intervalo será aplicada a remuneração de (i) 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, considerando-se o patrimônio líquido do Fundo de até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); (ii) 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo acima de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); (iii) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

acima de R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) até R$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais); e (iv) 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo acima de R$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), observado o valor mínimo mensal de R$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, aputado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA") ou índice que vier a substituí-lo ("Taxa de Administração").

14.1.1 A remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão será equivalente ao percentual de, no mínimo, 0,60% (sessenta centésimos por cento), e, no máximo, 0,80% (oitenta centésimos por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com a Taxa de Administração, "Taxa de Administração Global").

14.2 A Taxa de Administração Global, correspondente ao somatório da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, não compreendendo, portanto, a Taxa de Performance (conforme abaixo definida), será calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, correspondendo ao percentual de, no mínimo, 0,71% (setenta e um centésimos por cento) e, no máximo, 0,94% (noventa e quatro centésimos por cento) e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

14.2.1 Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração Global será equivalente aos mesmos percentuais indicados no item 14.1 acima, considerado-se como base de cálculo o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as Cotas do Fundo integrarem tais índices.

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

14.4 O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração Global e custos de ofertas de Cotas, que exceder 100% (cem por cento) do IPCA, acrescido de uma sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano ("*Benchmark*"), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Taxa de Performance").

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

14.4.1 A Taxa de Performance será provisionada diariamente, por Dia Útil, apurada semestralmente por períodos vendidos, calculada individualmente em relação a cada Cotista e paga proporcionalmente a cada distribuição de resultados, amortização de Cotas ou na liquidação do Fundo, caso aplicável.

14.4.2 A Taxa de Performance, quando devida, deverá ser descontada do valor de cada distribuição de resultados e/ou amortização de Cotas, após deduzidas as demais despesas, inclusive Taxa de Adminsitração.

14.4.3 Somente haverá pagamento da Taxa de Performance ao Gestor após a distribuição de resultados aos Cotistas.

14.4.4 Para fins de apuração e pagamento da Taxa de Performance será utilizado o número índice oficial do IPCA do mês imediatamente anterior à data de apuração e pagamento.

14.5 O *Benchmark* considerado para fins da apuração da Taxa de Performance não representa nem deve ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou do Gestor, não havendo garantia de que os investimentos realizados pelo Fundo porporcionarão retorno aos Cotistas.

15. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

15.1 A Administradora e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

15.2 Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Administradora ficará a Administradora obrigada a:

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

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

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

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

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

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

15.7 Para o caso de liquidação extrajudicial da Administradora, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

15.11 Em qualquer caso de substituição do Gestor, caberá à Administradora praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo o Gestor, ou a liquidação do Fundo.

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

16. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

(ii) alteração do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos, tal como prevista no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;

(iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu(s) substituto(s);

(iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

(vi) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

(vii) alteração do prazo de duração do Fundo;

(viii) emissão de novas Cotas, exceto até o limite de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), nos termos do item 8.1 acima;

(ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;

(x) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

(xi) alteração da Taxa de Administração Global; e

(xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável.

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

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

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

16.5 O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração:

(i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

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

(iii) envolver redução da Taxa de Administração, Taxa de Administração Global ou Taxa de Performance.

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

16.6 Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

(ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

16.6.2 A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

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

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

(ii) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

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

(iv) a possibilidade de realizar as deliberações da assembleia por meio de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41 da Instrução CVM nº 472/08, nos termos do item 16.12 abaixo.

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

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

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

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

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

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

16.7.4 O pedido de que trata o item 16.7.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

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

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

16.8.1 As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem ("Quórum Qualificado"):

(i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

(ii) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

16.8.2 Os percentuais de que trata o item 16.8.1 deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

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

16.9.1 Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

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

16.10.2 É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.10.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

16.10.3 A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o item 16.10.2 supra em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação.

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

16.11 Além de observar os quóruns previstos no item 16.8.1 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo,

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

da amortização das Cotas e da renúncia da Administradora, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

16.11.1 No caso de renúncia da Administradora, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, caberá à Administradora adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.

16.12 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

(i) a Administradora e/ou o Gestor;

(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;

(iii) empresas ligadas à Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

(i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do item acima;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

16.14 Observada a regulamentação aplicável e vigente à época da convocação, as assembleias gerais de cotistas também poderão ser realizadas total ou parcialmente de forma digital.

17. CONSELHO CONSULTIVO

17.1 O Fundo terá um conselho consultivo, que terá as seguintes funções e atribuições ("Conselho Consultivo"):

(i) emitir parecer prévio sobre as operações de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo Imobiliários a serem realizadas pelo Fundo;

(ii) acompanhar o cumprimento dos compromissos do Fundo em relação às metas socioambientais previstas neste Regulamento;

(iii) emitir parecer sobre a aquisição pelo Fundo de Ativos Alvo Imóveis em áreas adjacentes às propriedades rurais da Administrador e do Gestor, mesmo que já tenham pertencido às pessoas acima mencionadas; e

(vi) emitir parecer sobre o exercício ou não do Direito de Preferência dos Imóveis pelo Fundo.

17.2 O Conselho Consultivo será composto por no mínimo 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) integrantes, sendo: (i) no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 2 (dois) membros indicados pelo Gestor; (ii) no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 2 (dois) membros indicados pela Administradora; e (iii) 1 (um) membro independente a ser indicado em comum acordo entre Administradora e Gestor, sendo certo que, (a) independentemente do número de membros do Conselho Consultivo, sempre deverá haver um membro independente; e (b) caso a Administradora ou a Gestora indiquem 2 (dois) membros para o Conselho Consultivo, a parte contrária também deverá fazê-lo, de modo que o Conselho Consultivo seja composto por um número ímpar de membros.

17.2.1 O mandato dos membros do Conselho Consultivo será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

17.2.2 Os membros do Conselho Consultivo poderão renunciar a seus cargos mediante o envio de notificação à Administradora. No caso de renúncia de qualquer membro do Conselho Consultivo, deverá a parte responsável pela indicação do membro que renunciou indicar um novo membro para substituí-lo. O membro que renunciou ao seu cargo deverá permanecer no cargo até

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

a eleição de seu substituto, ressalvada a hipótese de o respectivo suplente assumir suas funções até a eleição do respectivo substituto.

17.2.3 Qualquer membro do Conselho Consultivo poderá ser destituído a qualquer tempo pela parte que o indicou.

17.2.4 Para cada membro do Conselho Consultivo, deverá sempre ser indicado um suplente, a ser designado pelo mesmo responsável que o indicou.

17.2.5 Todos os membros do Conselho Consultivo deverão ter reputação ilibada, a ser declarada quando da sua posse no cargo de membro do Conselho Consultivo, podendo ser indicados funcionários, diretores e representantes da Administradora e do Gestor, exceto no caso do membro independente previsto no inciso "iii" do item 17.2 acima.

17.3 O Conselho Consultivo se reunirá regularmente nos horários e locais a serem acordados entre os membros do Conselho Consultivo. As reuniões poderão ser convocadas por qualquer membro do Conselho Consultivo, por iniciativa própria, ou mediante solicitação da Administradora, mediante o envio de notificação com pelo menos 3 (três) dias de antecedência de cada reunião, sendo que tal notificação poderá ser dispensada se todos os membros estiverem presentes à reunião.

17.3.1 Os membros do Conselho Consultivo podem participar de reuniões do Conselho Consultivo por meio de conferência telefônica ou outros meios de comunicação similares, pelos quais todas as pessoas presentes à reunião possam escutar umas às outras.

17.4 Cada membro do Conselho Consultivo terá direito a 1 (um) voto sobre qualquer questão submetida ao Conselho Consultivo.

17.5 As reuniões do Conselho Consultivo serão instaladas com a presença da maioria dos membros do Conselho Consultivo.

17.6 Toda resolução, medida ou decisão que deva ou possa ser tomada ou adotada pelo Conselho Consultivo deverá ser tomada ou adotada pela maioria dos votos dos membros do Conselho Consultivo.

17.7 O secretário de cada reunião do Conselho Consultivo (i) lavrará ata da reunião; (ii) disponibilizará cópia da ata à Administradora em até 3 (três) dias úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia da ata a todos os membros do Conselho Consultivo dentro de 30 (trinta) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. A

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

Administradora deverá manter arquivadas todas as atas das reuniões do Conselho Consultivo durante o prazo de duração do Fundo.

17.8 As decisões do Conselho Consultivo poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Conselho Consultivo e para a Administradora até a data em que seria realizada a reunião do Conselho Consultivo, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Conselho Consultivo a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Conselho Consultivo deverá ser arquivada pela Administradora juntamente com todas as atas das reuniões do Conselho Consultivo.

17.9 A Administradora convocará, até a data da Primeira Emissão, a primeira reunião do Conselho Consultivo para indicação e respectiva nomeação dos membros do Conselho Consultivo, nos termos do item 17.2 acima.

18. FATORES DE RISCO

18.1 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo e, não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de Cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

18.2. As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com a garantia da Administradora e do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

18.3 Na forma da Resolução CVM nº 39/21, aplicar-se-ão ao Fundo, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM nº 472/08, no que forem aplicáveis e compatíveis com o Fundo. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação superveniente da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais que podem ser diferentes da estutura aplicável aos fundos de investimento imobiliário, utilizada por analogia ao Fundo.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

19. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

19.1 Constituem encargos e despesas do Fundo:

(i) Taxa de Administração Global e Taxa de Performance;

(ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

(iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, arrendamento ou parceria rural dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo que eventualmente componham o patrimônio do Fundo;

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

(viii) honorários fixos ou variáveis e despesas relacionados à contratação de consultoria especializada prevista no item 4.7 (iii) deste Regulamento;

(ix) honorários fixos ou variáveis e despesas relacionados à contratação de empresa especializada para administrar os arrendamentos ou parcerias rurais dos Ativos Alvo Imóveis integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

(x) custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

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

(xii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

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

(xiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

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

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

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

19.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

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

19.4 Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

20. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

20.1 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

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

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

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

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

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

21. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

21.2 A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do seu valor.

21.3 A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

21.4 Na hipótese prevista no item 21.3 acima os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição (ou documento de aceitação da oferta equivalente) ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

21.5 No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

21.6 Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional.

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

21.6.2 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 21.6.1 acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

21.7 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

21.8 Após a amortização total das Cotas do Fundo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

22. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

22.1 O Fundo poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 22.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

(i) ser cotista do Fundo;

(ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

22.2 Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

22.3 A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

22.4 O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

22.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

22.6 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

(ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.7 Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

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

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

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

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

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

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

(d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

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

(viii) fornecer à Administradora, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.7.1 A Administrador é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do item 22.7 (vi) acima.

22.7.2 O representante de cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

22.7.3 Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do item 22.7 (vi) acima e, tão logo concluídos,

DocuSign Envelope ID: 9A236F3B-EE62-4402-B6CA-0B1188483D60

no caso dos demais documentos, para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

22.8 O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

22.9 O representante de cotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

22.10 O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

23. DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM nº 39/21, pela Instrução CVM nº 472/08 ou por norma posterior que venha a regular os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais e demais regulamentações, conforme aplicável.

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

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9A236F3BEE624402B6CA0B1188483D60
Subject: DocuSign: FIAgro Santa Fé_Ato do Administrador 20210909.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 58
Certificate Pages: 5
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 2
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
PARALEGAL MAF
Praia de Botafogo, 501, bloco Isalão 601
Rio De Janeiro, RJ 22250040
paralegal_maf@modal.com.br
IP Address: 177.69.31.193

Record Tracking

Status: Original
9/10/2021 12:49:08 PM

Holder: PARALEGAL MAF
paralegal_maf@modal.com.br

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Marcelo Miranda Braga marcelo.braga@modal.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 9/10/2021 2:34:26 PM ID: c7e3f40f-7c78-4ef9-97a9-f9188555eee2	DocuSigned by: Marcelo Miranda Braga 11A7C3C9DB19428... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 34.95.146.102	Sent: 9/10/2021 12:51:12 PM Viewed: 9/10/2021 2:34:26 PM Signed: 9/10/2021 2:34:58 PM
PRISCILA LAZARINI GUIMARAES priscila.lazarini@modal.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC VALID RFB v5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 9/10/2021 3:28:11 PM ID: a8d50bba-61cc-4f9b-87fb-5085ecbc19ae	DocuSigned by: PRISCILA LAZARINI GUIMARAES F8DF68AAEB864C8... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 34.95.146.106	Sent: 9/10/2021 12:51:12 PM Viewed: 9/10/2021 3:28:11 PM Signed: 9/10/2021 3:29:14 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
MOEMA LIPPEL GIOVANELLA moema.giovanella@modal.com.br LEGAL Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:**	COPIED	Sent: 9/10/2021 12:51:11 PM Viewed: 9/10/2021 12:57:57 PM

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Accepted: 5/6/2021 1:55:33 PM ID: 93c87f04-7d8c-43b9-b184-5aeec997d401		
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**
Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/10/2021 12:51:12 PM
Certified Delivered	Security Checked	9/10/2021 3:28:11 PM
Signing Complete	Security Checked	9/10/2021 3:29:14 PM
Completed	Security Checked	9/10/2021 3:29:14 PM
Payment Events	**Status**	**Timestamps**
Electronic Record and Signature Disclosure		

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/18/2021 7:07:52 PM
Parties agreed to: Marcelo Miranda Braga, PRISCILA LAZARINI GUIMARAES, MOEMA LIPPEL GIOVANELLA

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Modal Asset Management Ltda (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Modal Asset Management Ltda:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: juridico.admfiduciaria@modal.com.br

To advise Modal Asset Management Ltda of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at juridico.admfiduciaria@modal.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Modal Asset Management Ltda

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to juridico.admfiduciaria@modal.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Modal Asset Management Ltda

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to juridico.admfiduciaria@modal.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Modal Asset Management Ltda as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Modal Asset Management Ltda during the course of your relationship with Modal Asset Management Ltda.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 42.043.633/0001-27

ÍNDICE

1. FUNDO 1
2. OBJETO DO FUNDO 2
3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 6
4. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 10
5. COTAS 15
6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 17
7. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO 18
8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS 20
9. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA 23
10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 24
11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 25
12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 29
13. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO GESTOR 30
14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 31
15. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 33
16. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 35
17. CONSELHO CONSULTIVO 41
18. FATORES DE RISCO 43
19. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 44
20. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 46
21. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 46
22. REPRESENTANTE DOS COTISTAS 48
23. DISPOSIÇÕES FINAIS 51

1. FUNDO

1.1 O **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais do tipo "imobiliário", constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 42.043.633/0001-27, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 39/21"), pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme em vigor, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), pelo "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA"), e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

1.3 O Fundo é administrado e será representado pela **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-911, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021 (doravante simplesmente denominada "Administradora"). O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da Administradora (https://www.mafdtvm.com.br/).

1.4 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **SANTA FÉ INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1221, conjunto A, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04531-012, inscrita no CNPJ sob o nº 44.079.192/0001-49, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.393, de 18 de maio de 1990 (doravante simplesmente denominado "Gestor").

1.5 As atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis (conforme abaixo definidos), serão exercidas por empresa especializada (doravante simplesmente denominada "Empresa de Avaliação").

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

2. OBJETO DO FUNDO

2.1 O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais, notadamente destinados à 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, em todo o território nacional, que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e 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"), que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou contratos de parceria, desde que atendam ao previsto na Política de Investimentos, conforme abaixo definida, e, complementarmente, em (i) certificados de recebíveis do agronegócio; (ii) letras de crédito do agronegócio; (iii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis rurais; e (iv) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de investimento imobiliários e fundos de investimento em cadeias produtivas agroindustriais cujas respectivas políticas de investimento prevejam a alocação de mais de 50% (cinquenta por cento) de seus patrimônios líquidos em ativos que são passíveis de aquisição pelos fundos de investimento em cadeias produtivas agroindustriais do tipo "imobiliário" ("Ativo Alvo").

2.1.1 As aquisições dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer à Política de Investimentos do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

2.2 Observado o período de carência de até 6 (seis) meses contados (i) da liquidação financeira da Primeira Emissão (conforme abaixo definido) bem como de quaisquer emissões de Cotas, conforme definidas no item 5.1 deste Regulamento; ou (ii) da data em que o Fundo realizar a venda de Ativo Alvo Imóvel a quaisquer terceiros (assim entendida a averbação da transferência de propriedade na respectiva matrícula), o Fundo deverá manter, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo Imóveis.

2.2.1 O período de carência de que trata o item 2.2 acima poderá ser prorrogado por mais 6 (seis) meses em função de eventuais condições de mercado desfavoráveis.

2.2.2 Os Ativos Alvo Imóveis deverão (i) ter sido objeto de verificação por plataforma de aferição, medição e controle de aspectos relacionados ao uso do solo de imóveis e à gestão socioambiental da produção, gerenciada por terceiros independentes ("Plataforma"), cujo diagnóstico final não poderá conter qualquer apontamento (a) de violação à Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, conforme em vigor (Código Florestal) ou lei que venha a substituí-la; e (b) risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais que não estejam sendo contestados de boa-fé por meio de procedimentos adequados; (ii) ter sido inseridos na Plataforma, submetidos a análise completa em campo, com evidências; (iii) ter obtido o diagnóstico socioambiental com a indicação das melhorias a serem implementadas nas dimensões social e ambiental, conforme sugerido pela Plataforma; e (iv) ter obtido, por meio da aceitação e implementação gradual dos compromissos de melhoria, o certificado de responsabilidade socioambiental emitido pela Plataforma.

2.2.3 Para fins do disposto no item 2.2.2 acima, os Ativos Alvo Imóveis não poderão estar situados em áreas nas quais houve desmatamento ilegal ou onde há passivos ambientais de qualquer natureza, conforme aferido pela Plataforma, excetuados os casos nos quais exista Termo de Ajuste de Conduta (TAC), adesão formal ao Programa de Recuperação Ambiental (PRA), ou compromisso similar, celebrado(s) junto às autoridades competentes, desde que cumpridos ou em cumprimento, ou Autorização Provisória de Funcionamento (APF), emitida pelas autoridades competentes e com data de validade em vigência.

2.2.4 Os Ativos Alvo Imóveis deverão estar localizados no território nacional.

2.2.5 Após a aquisição dos Ativos Alvo Imóveis, o Fundo buscará celebrar contratos de arrendamento e parceria rural, os quais deverão incluir declaração dos arrendatários e parceiros, conforme o caso, acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis, bem como o compromisso, por parte dos respectivos arrendatários e parceiros, de não realizar qualquer tipo de supressão florestal adicional, inclusive se permitido por lei, sob pena de rescisão dos respectivos contratos. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, (i) que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás, e atualização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis; e (ii) que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis.

2.2.5.1 Os contratos a serem celebrados entre o Fundo e os respectivos arrendatários e/ou parceiros deverão, obrigatoriamente, conter as seguintes hipóteses de rescisão: (i) caso o respectivo Ativo Alvo Imóvel não apresente nenhum tipo de melhoria socioambiental após 2 (duas) visitas da Plataforma, as quais ocorrerão em um período de 2 (dois) anos contados da celebração do respectivo contrato; (ii) caso haja condenação judicial definitiva em decorrência de qualquer tipo de embargo ambiental no respectivo Ativo Alvo Imóvel; (iii) caso haja condenção judicial definitiva por desmatamento ilegal no respectivo Ativo Alvo Imóvel; (iv) caso haja condenação judicial definitiva em razão da utilização de trabalho escravo e/ou trabalho infantil no Ativo Alvo Imóvel; e (v) caso o Parecer (conforme abaixo definido) assim orientar, mediante justificativa técnica.

2.2.5.2 Na eventualidade de se instaurar processo administrativo e/ou judicial relativo aos respectivos arrendatários e/ou parceiros e aos Ativo Alvo Imóvel, o Fundo, por meio do Gestor, irá (i) notificar o respectivo arrendatário e/ou parceiro a respeito de sua ciência com relação à existência de referido processo; e (ii) contratará escritório de advocacia ou empresa especializados para que elabore parecer a respeito do processo ("Parecer" e "Parecerista", respectivamente).

2.2.5.3 Caso a rescisão ocorra em razão da hipótese de que trata o inciso "v" do item 2.2.5.1 acima, o Fundo poderá celebrar termos de ajustamento de conduta junto aos órgãos governamentais competentes.

2.2.6 Uma vez que todos os Ativos Alvo Imóveis do Fundo, sem exceção, estejam incluídos na Plataforma de monitoramento socioambiental, atendidos os critérios estabelecidos pela Plataforma e pelo Fundo, será concedido ao Fundo, pela Plataforma, (i) o "Selo de Produção Sustentável"; e (ii) "Certificado de Responsabilidade Socioambiental", emitido para cada Ativo Alvo Imóvel.

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

(i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

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

(iii) não poderão ser dados em garantia de qualquer operação da Administradora.

2.4 Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e/ou em Aplicações Financeiras, conforme abaixo definido, serão definidos diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento, observado que a Administradora deterá a propriedade fiduciária dos referidos bens, conforme disposto nos artigos 29 e 32 da Instrução CVM nº 472/08.

2.5 Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser objeto de avaliação anual, realizada pela Empresa de Avaliação.

2.6 Visando gerar rentabilidade adicional aos cotistas, o Fundo procurará implementar mecanismos de "Pagamento por Serviços Ambientais – PSA" ("Pagamentos por Serviços Ambientais"), conforme previstos na Lei nº 14.119, de 13 de janeiro de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.119/21"), que instituiu a Política Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais, por meio do qual empresas ("Pagadores de Serviços Ambientais") realizarão pagamentos ao Fundo em decorrência da manutenção, recuperação ou melhora das condições ambientais dos ecossitemas onde se localizam os Ativos Alvo Imóveis do Fundo, por meio da prestação de Serviços Ambientais (conforme abaixo definido).

2.6.1 Para fins do presente Regulamento, "Serviços Ambientais" são, quando referidos em conjunto: (i) serviços de provisão, entendidos como aqueles que fornecem bens ou produtos ambientais utilizados pelo ser humano para consumo ou comercialização, tais como água, alimentos, madeira, fibras e extratos, entre outros; (ii) serviços de suporte, entendidos como aqueles que mantêm a perenidade da vida na Terra, tais como a ciclagem de nutrientes, a decomposição de resíduos, a produção, a manutenção ou a renovação da feritilidade do solo, a polinização, a dispersão de sementes, o controle de populações de potenciais pragas e de vetores potenciais de doenças humanas, a proteção contra a redação solar ultravioleta e a manutenção da biodiversidade e do patrimônio genético; (iii) serviços de regulação, entendidos como aqueles que concorrem para a manutenção da estabilidade dos processos ecossistêmicos, tais como o sequestro de carbono, a purificação do ar, a moderação de eventos climáticos extremos, a manutenção do equilíbrio do ciclo hidrológico, a minimização de enchentes e secas e o controle dos processos críticos de erosão e de deslizamento de encostas; e (iv) serviços culturais, entendidos como aqueles que constituem benefícios não materiais providos pelos ecossistemas, por meio da recreação, do turismo, da identidade cultural, das experiências espirituais e estéticas e do desenvolvimento intelectual, entre outros.

2.6.1.1 Os Pagamentos por Serviços Ambientais serão realizados diretamente pelos Pagadores de Serviços Ambientais para o Fundo, em decorrência da verificação da realização de Serviços Ambientais nos Ativos Alvo Imóveis do Fundo pelos respectivos arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, razão pela qual os contratos celebrados entre o Fundo e os

arrendatários e/ou parceiros deverá conter declaração dos respectivos arrendatários e/ou parceiros concordando com o eventual recebimento, pelo Fundo, de Pagamentos por Serviços Ambientais.

2.6.2 A contratação, pelo Fundo, dos Pagadores de Serviços Ambientais deverá observar os seguintes requisitos: (i) o Fundo, por meio do Gestor, deverá elaborar uma "solicitação de proposta", que deverá ser publicada no endereço eletrônico do Fundo, de modo a proporcionar a oportunidade de concorrência entre difrerentes Pagadores de Serviços Ambientais; (ii) o Gestor definirá critérios quantitativos e qualitativos para a selação das referidas propostas, incluindo fatores como pertinência, viabilidade, sustentabilidade e potencial de retorno; e (iii) disponibilização, no endereço eletrônico do Fundo, da avaliação final das propostas recebidas e a justificativa para a contratação de um determinado Pagador de Serviços Ambientais, sendo que o critério mais relevante para seleção das propostas será o potencial de retorno aos cotistas.

2.7 O presente Regulamento poderá ser objeto de validação por verificador especializado, que emitirá parecer (*second party opinion – SPO*) atestando o compromisso do Fundo com melhores práticas ambientais, sociais e de governança, incluindo a análise sobre critérios e indicadores socioambientais utilizados pela Plataforma parceira ("Verificador Independente").

2.8 É permitido ao Fundo adquirir áreas adjacentes às propriedades rurais da Administradora e do Gestor e respectivas partes relacionadas, mesmo que já tenham pertencido às pessoas acima mencionadas, desde que assim aprovado pelo Conselho Consultivo (conforme abaixo definido) e ratificado em Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definido) devidamente convocada para esse fim.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no capítulo 2 acima, os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, de acordo com a seguinte política de investimentos ("Política de Investimentos"):

(i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (a) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir; e (b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar ou arrendar;

(ii) competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;

(iii) as aquisições e alienações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para compor a carteira do Fundo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a Política de Investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

(a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;

(b) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, conforme previsto no capítulo 2 acima; e

(c) a análise e seleção dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras será feita exclusivamente pelo Gestor, após realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada (1) a necessidade de realização de laudo de avaliação dos imóveis pela Empresa de Avaliação, para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Ativos Alvo Imóveis; e (2) a emissão de parecer prévio, pelo Conselho Consultivo, a respeito da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis.

(iv) os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), observadas a Política de Investimentos prevista neste item e as atribuições do Conselho Consultivo descritas no presente Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no item 11.5.2 deste Regulamento;

(v) poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis e que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo; e

(vi) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o Fundo poderá deter imóveis rurais e direitos reais sobre imóveis rurais, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias rurais, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo ou dos Ativos Alvo Imóveis, sempre em observância ao disposto no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

3.2 Uma vez integralizadas as Cotas (conforme abaixo definido) objeto de oferta pública e/ou colocação privada (conforme disposto no item 2.3.1 do Ofício Circular nº 1/2021 – CVM/SRE), observados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo ou Ativos Alvo Imóveis será aplicada nos seguintes ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

(i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08; e

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.2.1 Caso a qualquer momento durante a existência do Fundo o Gestor não encontre Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para investimento pelo Fundo, a Administradora poderá, após o recebimento de orientação do Gestor neste sentido, amortizar as Cotas do Fundo.

3.2.2 As Aplicações Financeiras realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

3.3 Os recursos líquidos das integralizações de Cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

3.3.1 Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo emitirá, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, novas Cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no item 8.1 deste Regulamento.

3.4 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no item 18.2 deste Regulamento.

3.5 Além dos pagamentos devidos aos cotistas e do pagamento de encargos e despesas, nos termos deste Regulamento, os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem

como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis, poderão ser utilizados para contratação de terceiros para prestação de serviços relativos aos Ativos Alvo Imóveis detidos pelo Fundo, observado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

3.5.1 Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras ou a alienação de Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no item 3.5 acima, não obstante o disposto no item 3.1 (iv) acima, o Fundo deverá promover a emissão de novas Cotas, na forma prevista no item 8.1 deste Regulamento.

3.6 É vedado ao Fundo, considerando as vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento:

(i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;

(ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;

(iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;

(iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e

(v) realizar operações classificadas como *day trade*.

3.6.1 Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do artigo 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

3.7 O objeto e a Política de Investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e regulamentação aplicável.

4. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

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

4.2 A Administradora do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

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

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

4.5 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras serão realizados exclusivamente pelo Gestor.

4.6 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, sempre instruindo a Administradora, considerando sua respectiva qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos do Fundo, a praticar todo e qualquer ato necessário à formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras que irão compor o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões

relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis.

4.6.1 São obrigações do Gestor:

(i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras;

(ii) selecionar os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento;

(iii) instruir a Administradora a praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras, podendo, inclusive, assinar, por meio de procuração específica com outorga de poderes da Administradora ao Gestor para tal fim e, ainda, observado o item 4.6.2 abaixo, em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação, arrendamento e/ou parceria, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política de Investimentos do Fundo;

(iv) monitorar os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo;

(v) supervisionar a performance do Fundo;

(vi) elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

(vii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

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

(ix) gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

(x) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

(xi) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(xii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM; e

(xiii) exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

4.6.2 O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, por meio da Administradora, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros, exclusivamente para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

4.6.3 Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete à Administradora, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no presente capítulo 4.

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

4.6.5 O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.6.6 Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá a Administradora convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor,

que poderá ser indicado pela Administradora na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que a Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

4.6.7 Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Alvo Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

4.7 A Administradora e o Gestor, conforme o caso, para o exercício de suas atribuições, poderão contratar, em nome e às expensas do Fundo:

(i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;

(ii) empresa especializada para administrar locações, venda, exploração e operação de imóveis rurais, inclusive em regime de arrendamento e parceria para beneficiamento e/ou recupação de terras (abrangendo correção e/ou melhoramento do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários), que eventualmente venham a integrar o seu patrimônio;

(iii) consultoria ou serviço especializado, como, por exemplo, a Empresa de Avaliação, Plataforma de verificação socioambiental do uso do solo e atividades produtivas, Verificador Independente, Pareceristas, Pagadores de Serviços Ambientais e Especialistas (conforme abaixo defnido), que objetivem dar suporte e subsidiar a Administradora e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo Imóveis, Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e

(iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

4.8 Os serviços a que se referem os itens 4.7 (i), 4.7 (ii) e 4.7 (iii) acima poderão ser prestados pela própria Administradora, pelo Gestor, pela Empresa de Avaliação ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

4.9 Para fins do item 4.7 (iii) acima, são considerados "Especialistas", quando referidos em conjunto: (i) os especialistas técnicos, responsáveis pelo fornecimento de inteligência de mercado, pela validação de modelos de negócio e pelo auxílio na estruturação de operações ("Especialistas Técnicos"); (ii) os especialistas agrícolas, responsáveis pelo auxílio na avaliação

da aptidão agrícola dos imóveis, pela emissão de parecer sobre a expertise técnica, o manejo agrícola e de conservação de solos adotado pelos operadores e pela originação de *pipeline* de novas aquisições de Ativos Alvo Imóveis ("Especialistas Agrícolas"); e (iii) os especialistas geoclimáticos, responsáveis pela identificação das características de solo e clima nas regiões dos Ativo Alvo Imóveis adquiridos pelo Fundo ("Especialistas Geoclimáticos").

4.10 A Administradora poderá contratar formador de mercado para as Cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no item 4.12 abaixo.

4.11 A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

(i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(iii) escrituração de Cotas;

(iv) custódia de ativos financeiros;

(v) auditoria independente; e

(vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.11.1 Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, a Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

4.11.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora.

4.11.3 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de auditoria independente serão considerados despesas do Fundo, nos termos do item 19.1 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos no item 4.11 acima estão inclusos na Taxa de Administração, conforme definida no item 14.1 deste Regulamento.

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

4.12 É vedado à Administradora e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas à Administradora e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

5. COTAS

5.1 As cotas do Fundo são de classe e série únicas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

5.2 Os serviços de escrituração de Cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados por instituição financeira a ser indicada pela Administradora.

5.3 Cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

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

5.5 De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

5.6 Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no item 7.7.2 deste Regulamento.

5.7 O titular de Cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo Imóveis e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvo Imóveis e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

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

5.8 As Cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

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

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

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

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

6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, no total de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, no valor de R$100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em classe e série únicas ("Primeira Emissão"), observada a possibilidade de emissão de lote adicional de Cotas em quantidade equivalente 20% (vinte por cento) da quantidade das Cotas do Fundo inicialmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Opção de Lote Adicional"), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas do Fundo, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas do Fundo inicialmente ofertadas.

6.2 As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400/03, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo ("Primeira Oferta"), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

6.3 Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R$1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas ("Aplicação Mínima Inicial"), não sendo admitidas Cotas fracionárias.

6.4 A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, perfazendo o montante de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Mínimo").

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

6.6 Caso não sejam subscritas Cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das Cotas, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 13, da Instrução CVM nº 472/08.

6.7 As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de

assinatura do boletim de subscrição das Cotas ou documento de aceitação da oferta equivalente, se for o caso, do instrumento particular de compromisso de investimento, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas Cotas e sua adesão ao Regulamento, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

6.7.1 As integralizações decorrentes da Primeira Emissão deverão ocorrer, obrigatoriamente, em moeda corrente nacional.

6.8 A Administradora informará à CVM a data da primeira integralização das Cotas do Fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

7. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

7.1 Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de Cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão da Administradora, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09") respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento.

7.1.1 Para manifestar sua intenção de subscrever Cotas do Fundo o subscritor assinará o pedido de reserva ou boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

7.1.2 Os pedidos de reserva ou boletins de subscrição deverão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do Fundo.

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

7.3 Durante a fase de oferta pública das Cotas do Fundo, realizada de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da CVM, da B3 e dos distribuidores das Cotas objeto

da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de Cotas do Fundo, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

(i) das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de Cotas do Fundo, especialmente aquelas referentes ao objeto, à Política de Investimentos do Fundo, à Taxa de Administração Global e à Taxa de Performance devidas e aos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo; e

(ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo.

7.4 Adicionalmente ao disposto no item acima, na hipótese da oferta pública das Cotas do Fundo ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá, ainda, declarar:

(i) estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e

(ii) estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

7.5 Nos termos do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Gestor, o Fundo terá direito de preferência em relação ao Gestor e suas partes relacionadas na aquisição de Ativos Alvo Imóveis que atendam à Política de Investimentos ("Direito de Preferência do Fundo").

7.5.1 Os Ativos Alvo Imóveis de que trata o item 7.5 acima somente poderão ser adquiridos pelo Gestor e/ou por suas partes relacionadas após parecer prévio pelo Conselho Consultivo deliberando pelo não exercício do Direito de Preferência do Fundo.

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

7.7 Para fins de subscrição ou integralização de Cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar que, se o Fundo aplicar recursos em Ativos Alvo Imóveis que tenha como incorporador, construtor, sócio ou proprietário, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, tal cotista sujeitar-se-á à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

7.7.1 A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados no item 7.7 acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

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

(i) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

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

7.7.3 A verificação das condições para a isenção previstas no item 7.7.2 será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, conforme previsto no caput do artigo 35 da Instrução CVM n° 472/08, o que ocorrer primeiro.

7.7.4 O descumprimento das condições previstas no item 7.7.2 implicará a tributação dos rendimentos na forma do item 7.7.5, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

7.7.5 Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1 Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 6.1 deste Regulamento, a Administradora poderá, considerando a recomendação do Gestor neste sentido, realizar novas emissões de Cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/08 ("Direito de Preferência"), observados os procedimentos operacionais da B3, desde que

limitadas ao montante total máximo de até R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta ("Capital Autorizado").

8.1.1 Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Administradora, observada a sugestão do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do item 8.1.4. abaixo.

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

8.1.3 Uma vez aprovada a nova emissão de Cotas, seja por ato da Administradora, mediante recomendação do Gestor, nos termos dos itens 8.1 e 8.1.1 acima, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 8.1.2, a colocação das novas Cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03 ou da Instrução CVM nº 476/09.

8.1.4 A deliberação ou o ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; e (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

(ii) aos cotistas cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de divulgação do anúncio de início ou realização da comunicação de início prevista na Instrução CVM nº 476/09, quando for o caso da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o Direito de Preferência, na proporção do número de Cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Caberá à respectiva documentação que aprovar novas emissões de Cotas atribuir a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao exercício do Direito de Preferência, o qual poderá, se previsto na documentação da Oferta, ser objeto de cessão entre os cotistas ou a terceiros, observados

os prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3, observada, ainda, a possibilidade de cessão e renúncia do Direito de Preferência por meio de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas;

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

(iv) as Cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos que atendam à Política de Investimentos, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento;

(v) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da Administradora, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03;

(vi) caso a nova emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;

(vii) nas emissões de Cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das referidas Cotas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (b) multa de 10% (dez por cento);

(viii) constituído em mora o cotista que não integralizar as Cotas subscritas, poderá, ainda, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de cotista inadimplente reverterá ao Fundo;

(ix) se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a Administradora autorizada a prosseguir na execução do valor devido; e

(x) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

8.1.4.1 A integralização em bens e direitos prevista no inciso "iv" do item 8.1.4 acima deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por 30 (trinta) dias, contados da assinatura do respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente.

8.2 Considera-se "Dia Útil" qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

8.3 Sem prejuízo da possibilidade de emissões até o limite do Capital Autorizado, a Administradora poderá, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, realizar novas emissões de Cotas do Fundo, as quais (i) poderão ser objeto (a) de oferta pública, com ou sem esforços restritos, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 476/09 ou da Instrução CVM nº 400/03, conforme o caso; ou (b) de colocação privada, nos termos do item 2.3.1 do Ofício Circular nº 1/2021 – CVM/SRE e do item 3.2 acima; e (ii) poderão ou não estar sujeitas ao Direito de Preferência.

9. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

9.1 Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo. Não obstante, poderá ser cobrada taxa de distribuição primária dos subscritores de Cotas do Fundo em ofertas primárias de distribuição, com o objetivo de arcar com os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários.

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

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

10.2 O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o Fundo tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

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

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

10.5 Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo; (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos

recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

10.6 Para arcar com as despesas dos Ativos Alvo Imóveis, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), sendo tais despesas exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

(i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(ii) correção e/ou melhoramento do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários;

(iii) manutenção de estradas, pontes e cercas;

(iv) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação; e

(v) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo Imóveis.

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

10.6.2 O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5,0% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5,0% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

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

(i) observar a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

(ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de Cotas do Fundo);

(iii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Alvo Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de qualquer operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Ativos Alvo Imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.11 deste Regulamento;

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

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

(vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

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

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

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

(xii) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares das Aplicações Financeiras, conforme política de voto do Gestor, conforme definida no item 11.2.3, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, nos termos do item 11.2.1;

(xiii) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Costistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;

(xiv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

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

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

(xvii) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(xviii) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;

(xix) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

(xx) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;

(xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

(xxii) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xxiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos imóveis rurais sob sua responsabilidade, se for o caso; e

(xxiv) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, conforme orientações do Gestor e de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento.

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

11.2.1 Não obstante o acima definido, o Gestor e a Administradora acompanharão, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirão sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso a Administradora e o Gestor considerem o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo, sendo que, para tanto, a Administradora dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo.

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

11.2.3 A política de voto do Gestor de que trata o item 11.2.2 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: http://santafe.com.br ("Política de Voto do Gestor").

11.3 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas e desde que em observância a este

Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo ou as Aplicações Financeiras, bem como praticar quaisquer outros atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo.

11.4 A Administradora e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

11.5 Nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

11.5.1 Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

(i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1 A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

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

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

12. 4. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pela Administradora, pelos meios indicados neste Regulamento.

12.4.1. Para fins do item acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO GESTOR

13.1 É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;

(v) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(vi) vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

(vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses: (a) entre o Fundo e a Administradora ou o Gestor; (b) entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos itens 11.5 e 16.9 deste Regulamento;

(viii) adquirir Ativos Alvo Imóveis em desacordo com o disposto no presente Regulamento;

(ix) constituir ônus reais sobre os Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no item 3.1 (vi) deste Regulamento;

(x) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

(xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

(xiii) praticar qualquer ato de liberalidade; e

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

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

14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

14.1 Pelos serviços de administração e gestão do Fundo, será devida a Taxa de Administração Global, conforme abaixo definida, calculada de acordo com o item 14.2 abaixo, relativa ao somatório da Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, conforme abaixo definidos. Adicionalmente, o Gestor poderá fazer jus à Taxa de Performance (conforme abaixo definida). Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, será devida uma taxa de administração variável, escalonada na margem de forma que a cada intervalo será aplicada a remuneração de (i) 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, considerando-se o patrimônio líquido do Fundo de até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); (ii) 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo acima de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); (iii) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo

acima de R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) até R$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais); e (iv) 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo acima de R$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), observado o valor mínimo mensal de R$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, aputado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA") ou índice que vier a substituí-lo ("Taxa de Administração").

14.1.1 A remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão será equivalente ao percentual de, no mínimo, 0,60% (sessenta centésimos por cento), e, no máximo, 0,80% (oitenta centésimos por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com a Taxa de Administração, "Taxa de Administração Global").

14.2 A Taxa de Administração Global, correspondente ao somatório da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, não compreendendo, portanto, a Taxa de Performance (conforme abaixo definida), será calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, correspondendo ao percentual de, no mínimo, 0,71% (setenta e um centésimos por cento) e, no máximo, 0,94% (noventa e quatro centésimos por cento) e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

14.2.1 Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração Global será equivalente aos mesmos percentuais indicados no item 14.1 acima, considerado-se como base de cálculo o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as Cotas do Fundo integrarem tais índices.

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

14.4 O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração Global e custos de ofertas de Cotas, que exceder 100% (cem por cento) do IPCA, acrescido de uma sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano ("*Benchmark*"), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Taxa de Performance").

14.4.1 A Taxa de Performance será provisionada diariamente, por Dia Útil, apurada semestralmente por períodos vendidos, calculada individualmente em relação a cada Cotista e paga proporcionalmente a cada distribuição de resultados, amortização de Cotas ou na liquidação do Fundo, caso aplicável.

14.4.2 A Taxa de Performance, quando devida, deverá ser descontada do valor de cada distribuição de resultados e/ou amortização de Cotas, após deduzidas as demais despesas, inclusive Taxa de Adminsitração.

14.4.3 Somente haverá pagamento da Taxa de Performance ao Gestor após a distribuição de resultados aos Cotistas.

14.4.4 Para fins de apuração e pagamento da Taxa de Performance será utilizado o número índice oficial do IPCA do mês imediatamente anterior à data de apuração e pagamento.

14.5 O *Benchmark* considerado para fins da apuração da Taxa de Performance não representa nem deve ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou do Gestor, não havendo garantia de que os investimentos realizados pelo Fundo porporcionarão retorno aos Cotistas.

15. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

15.1 A Administradora e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

15.2 Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Administradora ficará a Administradora obrigada a:

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

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

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

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

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

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

15.7 Para o caso de liquidação extrajudicial da Administradora, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

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

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

15.11 Em qualquer caso de substituição do Gestor, caberá à Administradora praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo o Gestor, ou a liquidação do Fundo.

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

16. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

(ii) alteração do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos, tal como prevista no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;

(iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu(s) substituto(s);

(iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

(vi) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

(vii) alteração do prazo de duração do Fundo;

(viii) emissão de novas Cotas, exceto até o limite de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), nos termos do item 8.1 acima;

(ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;

(x) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(xi) alteração da Taxa de Administração Global; e

(xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável.

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

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

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

16.5 O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração:

(i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

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

(iii) envolver redução da Taxa de Administração, Taxa de Administração Global ou Taxa de Performance.

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

16.6 Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

(ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

16.6.2 A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

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

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

(ii) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

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

(iv) a possibilidade de realizar as deliberações da assembleia por meio de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41 da Instrução CVM nº 472/08, nos termos do item 16.12 abaixo.

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

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

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

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

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

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

16.7.4 O pedido de que trata o item 16.7.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

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

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

16.8.1 As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem ("Quórum Qualificado"):

(i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

(ii) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

16.8.2 Os percentuais de que trata o item 16.8.1 deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

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

16.9.1 Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

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

16.10.2 É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.10.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

16.10.3 A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o item 16.10.2 supra em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação.

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

16.11 Além de observar os quóruns previstos no item 16.8.1 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo,

da amortização das Cotas e da renúncia da Administradora, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

16.11.1 No caso de renúncia da Administradora, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, caberá à Administradora adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.

16.12 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

(i) a Administradora e/ou o Gestor;

(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;

(iii) empresas ligadas à Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

(i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do item acima;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

16.14 Observada a regulamentação aplicável e vigente à época da convocação, as assembleias gerais de cotistas também poderão ser realizadas total ou parcialmente de forma digital.

17. CONSELHO CONSULTIVO

17.1 O Fundo terá um conselho consultivo, que terá as seguintes funções e atribuições ("Conselho Consultivo"):

(i) emitir parecer prévio sobre as operações de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo Imobiliários a serem realizadas pelo Fundo;

(ii) acompanhar o cumprimento dos compromissos do Fundo em relação às metas socioambientais previstas neste Regulamento;

(iii) emitir parecer sobre a aquisição pelo Fundo de Ativos Alvo Imóveis em áreas adjacentes às propriedades rurais da Administrador e do Gestor, mesmo que já tenham pertencido às pessoas acima mencionadas; e

(vi) emitir parecer sobre o exercício ou não do Direito de Preferência dos Imóveis pelo Fundo.

17.2 O Conselho Consultivo será composto por no mínimo 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) integrantes, sendo: (i) no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 2 (dois) membros indicados pelo Gestor; (ii) no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 2 (dois) membros indicados pela Administradora; e (iii) 1 (um) membro independente a ser indicado em comum acordo entre Administradora e Gestor, sendo certo que, (a) independentemente do número de membros do Conselho Consultivo, sempre deverá haver um membro independente; e (b) caso a Administradora ou a Gestora indiquem 2 (dois) membros para o Conselho Consultivo, a parte contrária também deverá fazê-lo, de modo que o Conselho Consultivo seja composto por um número ímpar de membros.

17.2.1 O mandato dos membros do Conselho Consultivo será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

17.2.2 Os membros do Conselho Consultivo poderão renunciar a seus cargos mediante o envio de notificação à Administradora. No caso de renúncia de qualquer membro do Conselho Consultivo, deverá a parte responsável pela indicação do membro que renunciou indicar um novo membro para substituí-lo. O membro que renunciou ao seu cargo deverá permanecer no cargo até

a eleição de seu substituto, ressalvada a hipótese de o respectivo suplente assumir suas funções até a eleição do respectivo substituto.

17.2.3 Qualquer membro do Conselho Consultivo poderá ser destituído a qualquer tempo pela parte que o indicou.

17.2.4 Para cada membro do Conselho Consultivo, deverá sempre ser indicado um suplente, a ser designado pelo mesmo responsável que o indicou.

17.2.5 Todos os membros do Conselho Consultivo deverão ter reputação ilibada, a ser declarada quando da sua posse no cargo de membro do Conselho Consultivo, podendo ser indicados funcionários, diretores e representantes da Administradora e do Gestor, exceto no caso do membro independente previsto no inciso "iii" do item 17.2 acima.

17.3 O Conselho Consultivo se reunirá regularmente nos horários e locais a serem acordados entre os membros do Conselho Consultivo. As reuniões poderão ser convocadas por qualquer membro do Conselho Consultivo, por iniciativa própria, ou mediante solicitação da Administradora, mediante o envio de notificação com pelo menos 3 (três) dias de antecedência de cada reunião, sendo que tal notificação poderá ser dispensada se todos os membros estiverem presentes à reunião.

17.3.1 Os membros do Conselho Consultivo podem participar de reuniões do Conselho Consultivo por meio de conferência telefônica ou outros meios de comunicação similares, pelos quais todas as pessoas presentes à reunião possam escutar umas às outras.

17.4 Cada membro do Conselho Consultivo terá direito a 1 (um) voto sobre qualquer questão submetida ao Conselho Consultivo.

17.5 As reuniões do Conselho Consultivo serão instaladas com a presença da maioria dos membros do Conselho Consultivo.

17.6 Toda resolução, medida ou decisão que deva ou possa ser tomada ou adotada pelo Conselho Consultivo deverá ser tomada ou adotada pela maioria dos votos dos membros do Conselho Consultivo.

17.7 O secretário de cada reunião do Conselho Consultivo (i) lavrará ata da reunião; (ii) disponibilizará cópia da ata à Administradora em até 3 (três) dias úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia da ata a todos os membros do Conselho Consultivo dentro de 30 (trinta) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. A

Administradora deverá manter arquivadas todas as atas das reuniões do Conselho Consultivo durante o prazo de duração do Fundo.

17.8 As decisões do Conselho Consultivo poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Conselho Consultivo e para a Administradora até a data em que seria realizada a reunião do Conselho Consultivo, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Conselho Consultivo a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Conselho Consultivo deverá ser arquivada pela Administradora juntamente com todas as atas das reuniões do Conselho Consultivo.

17.9 A Administradora convocará, até a data da Primeira Emissão, a primeira reunião do Conselho Consultivo para indicação e respectiva nomeação dos membros do Conselho Consultivo, nos termos do item 17.2 acima.

18. FATORES DE RISCO

18.1 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo e, não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de Cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

18.2. As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com a garantia da Administradora e do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

18.3 Na forma da Resolução CVM nº 39/21, aplicar-se-ão ao Fundo, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM nº 472/08, no que forem aplicáveis e compatíveis com o Fundo. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação superveniente da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais que podem ser diferentes da estutura aplicável aos fundos de investimento imobiliário, utilizada por analogia ao Fundo.

19. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

19.1 Constituem encargos e despesas do Fundo:

(i) Taxa de Administração Global e Taxa de Performance;

(ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

(iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, arrendamento ou parceria rural dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo que eventualmente componham o patrimônio do Fundo;

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

(viii) honorários fixos ou variáveis e despesas relacionados à contratação de consultoria especializada prevista no item 4.7 (iii) deste Regulamento;

(ix) honorários fixos ou variáveis e despesas relacionados à contratação de empresa especializada para administrar os arrendamentos ou parcerias rurais dos Ativos Alvo Imóveis integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

(x) custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo;

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

(xii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

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

(xiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

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

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

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

19.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

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

19.4 Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.

20. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

20.1 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

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

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

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

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

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

21. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

21.2 A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do seu valor.

21.3 A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da

amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

21.4 Na hipótese prevista no item 21.3 acima os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição (ou documento de aceitação da oferta equivalente) ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

21.5 No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

21.6 Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional.

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

21.6.2 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 21.6.1 acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

21.7 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

21.8 Após a amortização total das Cotas do Fundo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

22. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

22.1 O Fundo poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 22.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

(i) ser cotista do Fundo;

(ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

22.2 Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

22.3 A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

22.4 O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

22.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

22.6 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

(ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.7 Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

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

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

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

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

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

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

(d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

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

(viii) fornecer à Administradora, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.7.1 A Administrador é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do item 22.7 (vi) acima.

22.7.2 O representante de cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

22.7.3 Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do item 22.7 (vi) acima e, tão logo concluídos,

no caso dos demais documentos, para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

22.8 O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

22.9 O representante de cotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

22.10 O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo**.**

23. DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM nº 39/21, pela Instrução CVM nº 472/08 ou por norma posterior que venha a regular os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais e demais regulamentações, conforme aplicável.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar, sala 501, bloco 1, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o n° 05.389.174/0001-01, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO - IMOBILIÁRIO** ("**Fundo**" e "**Cotas**", respectivamente), administrado pela **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-911 inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.667, expedido em 19 de abril de 2021 ("**Administradora**" e "**Oferta**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, incluindo o Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") são e no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") serão suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações necessárias ao conhecimento pelos investidores para que estes tomem uma decisão fundamentada quando da aceitação da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto Preliminar, bem como suas atualizações, incluindo Estudo de Viabilidade, foram e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, a Instrução CVM 400, a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e a Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021.

Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2021.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco. As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Página de assinatura da Declaração de Veracidade da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário)

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Eduardo Centola
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo: CARLOS LANCELLOTI
DIRETOR

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 56C1AD1F-7ADB-475C-AB8D-295EF1B2CBC9

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre do Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 36.864.992/0001-42, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.667, expedido em 19 de abril de 2021 ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO - IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 42.043.633/0001-27 ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("**Cotas**" e "**Emissão**", respectivamente), sob coordenação da **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar, sala 501, bloco 1, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01 ("**Coordenador Líder**"), do **BANCO ABC BRASIL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, n° 803, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.195.667/0001-06 ("Banco ABC"), da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 ("**Guide**"), da **VITREO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 16º Andar, Itaim Bibi , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.711.571/0001-56 ("**Vitreo**") e da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com endereço na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 ("**Órama**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Banco ABC, a Guide e a Vitreo, os "**Coordenadores**" e "**Oferta**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações necessárias ao conhecimento pelos investidores para que estes tomem uma decisão fundamentada quando da aceitação da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto Preliminar, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas

DocuSign Envelope ID: 56C1AD1F-7ADB-475C-AB8D-295EF1B2CBC9

não se limitando a, a Instrução CVM 400, a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e a Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021; e (iv) as informações contidas no Prospecto Preliminar são e no Prospecto Definitivo serão verdadeiras, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4. do Anexo III da Instrução CVM 400.

Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2021.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco. As assinaturas seguem na página seguinte.)

DocuSign Envelope ID: 56C1AD1F-7ADB-475C-AB8D-295EF1B2CBC9

(Página de assinatura da Declaração de Veracidade da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário)

MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Santa Fé
INVESTIMENTOS

Estudo de Viabilidade Fiagro Santa Fé Terra Mater

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela SANTA FÉ INVESTIMENTOS LTDA ("Gestora"), gestora do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater ("FIAGRO"), com auxílio de seu especialista técnico G.C.S. – CONSULTORA, IMPORTAÇÃO & EXPORTAÇÃO LTDA ("Especialista Técnico"). Para realização deste estudo, utilizamos como premissas o contexto histórico, a situação de mercado atual e as expectativas futuras do setor de terras agrícolas e do agronegócio brasileiro.

Em complementação, o Estudo em questão considera premissas da Gestora que tiveram como base fatos históricos, situação atual, expectativas futuras da economia, mercado do agronegócio e panorama mundial de commodities para os próximos 10 anos. Por fim, para a estruturação do Estudo foi considerado, quando aplicável, os efeitos econômicos da pandemia de Coronavírus (COVID-19). Desta forma, as conclusões não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. A Gestora e nem seu Especialista Técnico podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo do presente Estudo é explorar os critérios de aquisição adotados na alocação dos recursos do FIAGRO, conforme previstos em seu Regulamento e Política de Investimentos, além de estimar a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do FIAGRO e respectivas cotas emitidas no âmbito de sua oferta pública inicial.

O FIAGRO foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com estrutura de remuneração baseada no fluxo proveniente dos contratos de arrendamento dos ativos adquiridos pelo fundo e da receita da sua venda a terceiros após valorização imobiliária. O FIAGRO pretende adquirir terras agrícolas para produção de grãos, fibras e pecuária que montem o valor aproximado de até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), podendo ser variável com base na negociação dos ativos e já incluindo os custos de transação. Este valor não inclui os custos inerentes à oferta pública de cotas do FIAGRO.

2. Sobre a Gestora, Especialista Técnico e o Conselho Consultivo

As atividades do Gestor se iniciaram em 1983, sob a denominação de Santa Fé Participações e Comércio Ltda., tendo sido o Gestor autorizado a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários e fundos de investimento a partir de 18 de maio de 1990, conforme Ato Declaratório da CVM nº 1393.

Até o final de 2019, o Gestor focava na administração de recursos proprietários e poucas carteiras administradas. A partir de então resolveu abrir seus produtos para captações externas e expandindo o seu ramo de atuação no mercado de varejo financeiro. A equipe de gestão trabalha junto desde o início da atividade de administração de carteiras e fundos de investimento. Recentemente, o Gestor passou por um processo transformacional adotando o modelo de partnership e assim atraindo diversos talentos no mercado. Destacam-se a adição de um Estrategista de Investimento, uma Diretora de R.I., uma C.O.O. e uma C.S.O. que serão detalhados abaixo junto a estrutura organizacional da empresa.

2.1 Equipe de Gestão e Principais Vantagens

Fernando Bueno

Sócio Fundador e C.E.O.

Advogado formado pela Universidade de São Paulo e também cursou Administração Financeira pela Universidade de Stanford (USA/CA) em 1968. Fernando foi um dos responsáveis pela implantação da Caderneta de Poupança São Minas em 1966. Coordenou a implantação do mercado de ouro como ativo financeiro no Brasil e é membro fundador da BOVESPA. Foi membro do Conselho de Administração da mesma instituição entre 1974 e 1976. Antes de fundar a Santa Fé, Fernando também atuou como sócio sênior da corretora Bueno, Vieira,

Pereira Lopes & Associados. Além da sua vasta experiência no mercado financeiro, Fernando também atuou como um dos líderes do projeto da Agrícola Rio Galhão em 2002, onde pode desenvolver um projeto de agricultura produtivo em uma das principais fronteiras agrícolas do Brasil.

Sergio Bueno

Sócio e Gestor de Produtos Alternativos

Sergio é Administrador de Empresas pela FGV (Fundação Getúlio Vargas) em 1990. Iniciou sua carreira na Santa Fé em 1987, onde permanece até os dias atuais. Chegou a atuar como operador de pregão e gestor de carteiras administradas e fundos de investimento. Além de sua notável atuação no mercado financeiro, Sergio foi o principal sócio responsável pelo projeto da Agrícola Rio Galhão, onde estruturou todos os processos para o cultivo de soja, milho e integração lavoura pecuária. Destaca-se também no mercado de cana de açúcar no interior de São Paulo, onde possui diversas propriedades produtoras.

Paulo Bueno

Sócio e Gestor de Fundos Líquidos

Paulo é advogado formado pela Universidade de São Paulo e trabalha na Santa Fé desde 1989. Começou atuando como operador de pregão e hoje é o gestor responsável pelas estratégias de ações e multimercado da Santa Fé. Foi membro do Conselho Fiscal da AMEC (Associação de Investidores no Mercado de Capitais) em 2013 e 2014.

Fabio Focaccia

Sócio e Estrategista de Investimento

Fabio é Engenheiro Mecânico pelo Instituto Mauá de Tecnologia (2003). Iniciou sua carreira como trainee no Banco Safra em Nova York na área de Latam Equity Sales, onde posteriormente atuou também como Executive Director em São Paulo. Nos últimos 8 anos, atuou como Head of Equity Sales & Corporate Access Team no Banco J.P. Morgan no Brasil, desenvolvendo um trabalho de excelência na instituição. Fabio também possui passagens marcantes pelo Itaú BBA, Banco Fibra e pela BLP Asset Management. Juntou-se ao time da Santa Fé em novembro de 2020.

Fernanda Lancellotti

Sócia e Diretora de R.I.

Fernanda é formada em Comunicação Social pela ESPM (Escola Superior de Propaganda e Marketing) e atuou por mais de 20 anos no ramo de comunicação, onde trabalhou em campanhas para clientes como Bradesco, Itaú, Latam, Fedex, Ânima Educação, L'Oreal, Chanel entre outros. Recentemente, migrou para a Santa Fé, onde é responsável pela Relação com os Investidores e o Marketing da gestora.

Ana Luisa da Riva

Sócia e Chief Sustainability Officer

Ana Luisa é formada em Medicina Veterinária pela USP e pós-graduada em Ciências Ambientais com foco em Economia Institucional e Desenvolvimento da Fronteira Agrícola na Amazônia. Ana possui uma sólida carreira em temas ESG, sendo diretora executiva do Instituto Semeia por 6 anos. Anteriormente, foi Officer no IFC-Banco Mundial onde liderou projetos de transformação sustentável da cadeia de valor de empresas relacionadas ao agronegócio. Foi professora em Programas Corporativos sobre "Negócios e Meio Ambiente" para "Brazilian Business School (BBS)", no Brasil e na África. Morou por muitos anos na Amazônia brasileira, onde co-fundou a premiada empresa "Ouro Verde Amazônia", a primeira "Benefit Corporation" da América Latina que industrializava produtos florestais não madeireiros, em parcerias com etnias indígenas.

Angela Boiseaux

Sócia e Chief Operational Officer

Angela é advogada formada pela PUC-SP com pós-graduação em Direito Contratual pela PUC/COGEAE. Atua há mais de 15 anos como compliance em instituições internacionais como CommerzBank e JPMorgan. Possui certificação em compliance pelo programa de qualificação operacional (PQO) e certificação de especialista em prevenção à lavagem de dinheiro da ACAMS (Academy Anti Money Laundry Specialist).

Marcelo José Ferraz Zaparoli

Jurídico de Agronegócios

Formado em Direito pela Universidade de Ribeirão Preto (1995). Especialista em Contratos e Negócios Agrários. Um dos precursores na estruturação jurídica do Condomínio de Produtores Rurais e Parceria Tripartite. Trabalhou por 11 anos na Biosev S/A, uma das maiores processadoras de cana-de-açúcar do mundo, nas funções de Coordenador Jurídico na Área de Contratos Agrários e Head em Negócios de Originação de Matéria Prima.

Gabriel Diniz Junqueira

Analista de Produtos Alternativos

Gabriel iniciou sua carreira atuando na área de Private Banking do Banco JP Morgan no Brasil. Realizou um período acadêmico na Universidade Luigi Bocconi em Milão onde pode aprofundar os conhecimentos no mercado de capitais. É estudante de engenharia civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

Os principais diferenciais do gestor são:

1. **Equipe Especializada e Experiente**: A equipe da Santa Fé e seus consultores possui experiência em mercado de capitais e no agronegócio;

2. **Uso de tecnologias para garantir transparência e rastreabilidade nos processos da gestão**: A Santa Fé fará uso de uma plataforma exclusiva para rastreabilidade dos processos ESG e de gestão de seus fundos;

3. **Alinhamento de Interesse**: A maior parte do patrimônio dos sócios da Santa Fé está investidas em produtos da casa, garantindo aos cotistas alinhamento de interesses;

4. **Visão de Longo Prazo**: Em todos os produtos da casa, a Santa Fé sempre preza pelo retorno de longo prazo de conforma consistente.

5. **Processo de Análise de Investimento**: A Santa Fé possui um processo sólido de análise para a tomada de decisão em seus produtos.

2.2Especialista Técnico

O especialista técnico é a Céleres (G.C.S. – CONSULTORA, IMPORTAÇÃO & EXPORTAÇÃO LTDA), empresa de consultoria focada em atender demandas específicas do agronegócio. Sediada em Uberlândia, Minas Gerais, possui como principais serviços a análise de toda a cadeia agroindustrial (dos insumos até o consumidor final) com o objetivo de mapear oportunidades, estruturar modelos de negócio e assessoria em processos de FP&A. Realiza estudos sobre os benefícios socioambientais associados à adoção da biotecnologia. Possui como principais clientes empresas que atuam no setor agrícola brasileiro, como empresas de insumos, redes de distribuição, grandes grupos de produção, além de processadoras e empresas financeiras.

Conselho Consultivo

O Conselho Consultivo do Fundo será formado pelos seguintes integrantes:

Fernando Bueno (CEO da Santa Fé Investimentos): Advogado formado pela Universidade de São Paulo e também cursou Administração Financeira pela Universidade de Stanford (USA/CA) em 1968. Fernando foi um dos responsáveis pela implantação da Caderneta de Poupança São Minas em 1966. Coordenou a

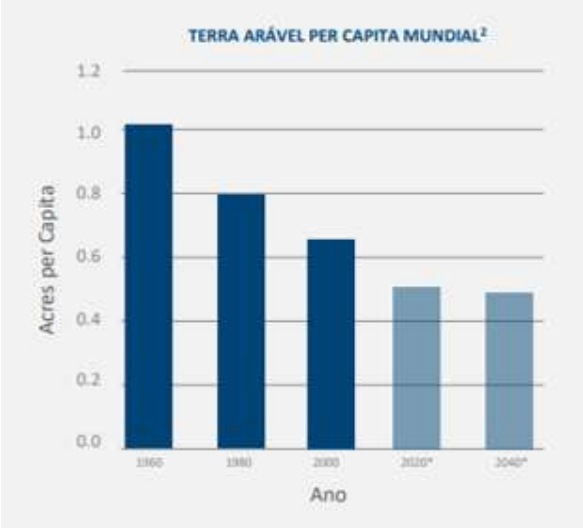
implantação do mercado de ouro como ativo financeiro no Brasil e é membro fundador da BOVESPA. Foi membro do Conselho de Administração a mesma instituição entre 1974 e 1976. Antes de fundar a Santa Fé, Fernando também atuou como sócio sênior da corretora Bueno, Vieira, Pereira Lopes & Associados. Além da sua vasta experiência no mercado financeiro, Fernando também atuou como um dos líderes do projeto da Agrícola Rio Galhão em 2002, onde pode desenvolver um projeto de agricultura produtivo em uma das principais fronteiras agrícolas do Brasil.

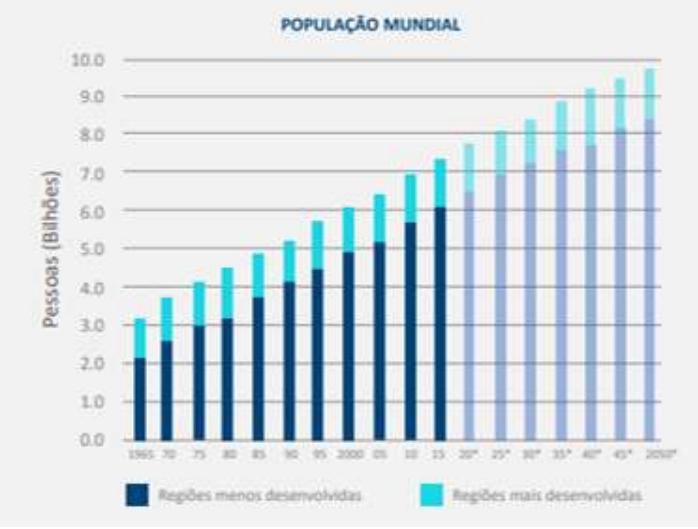
Eduardo Centola (Membro do Conselho de Administração do Banco Modal): Eduardo é formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Possui uma larga carreira no mercado financeiro local e internacional, tendo trabalho em posições de liderança em renomadas instituições como Goldman Sachs, Merryll Lynch e UBS. Atualmente, Eduardo é Membro do Conselho de Administração do Banco Modal.

Marcia Martins Miguel (CEO da Ecoarts): Advogada formada pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, Marcia atuou tanto no mercado financeiro quanto em escritórios de advocacia, sendo sempre destaque por onde passou. Atualmente Marcia é a sócia responsável pelo escritório Martins Miguel Sociedade de Advogados e pela Ecoarts, uma empresa focada na preservação e um modelo sustentável de negócios que se adeque às novas tendências de preservação da Floresta Amazônica.

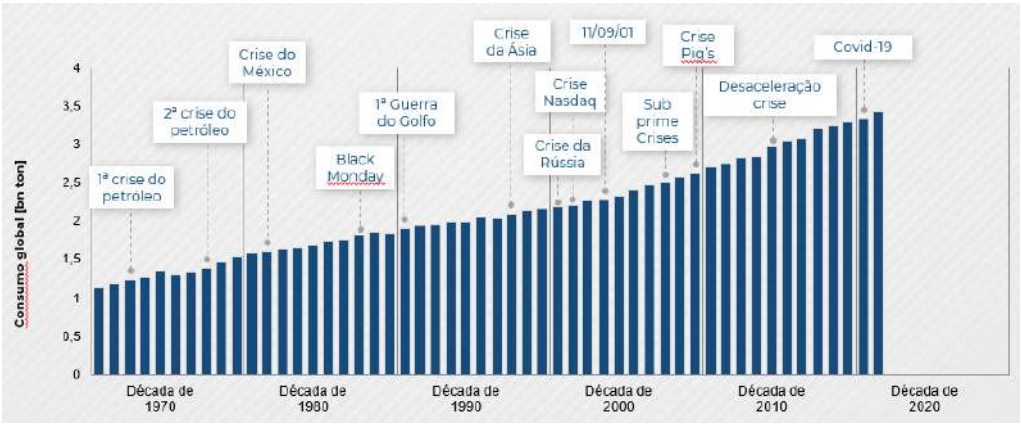
3. Mercado Agrícola e Fundamentos da Tese

O mercado agrícola mundial, mesmo com os efeitos da pandemia de Covid-19, apresentou um consumo crescente de suas principais commodities e aponta para uma valorização acentuada na demanda destes. Ao mesmo passo a oferta de terras passíveis à atividade agrícola é restrita e cada vez mais enfrenta uma escassez iminente.





Fonte: Gladstone Land Corporation *Estimado 1. Population Division of the Department of Economic and Social Affairs of the United Nations
2. "World Agriculture Towards 2030/2050: The 2012 Revision", Food and Agriculture Organization of the United Nations, June 2012 (latest publication date)



Fonte: FAO/USDA/IMF/CÉLERES® | Elaboração: CÉLERES® | Atualizado em Junho/21 | 1/ Consumo doméstico global de grãos e oleaginosas

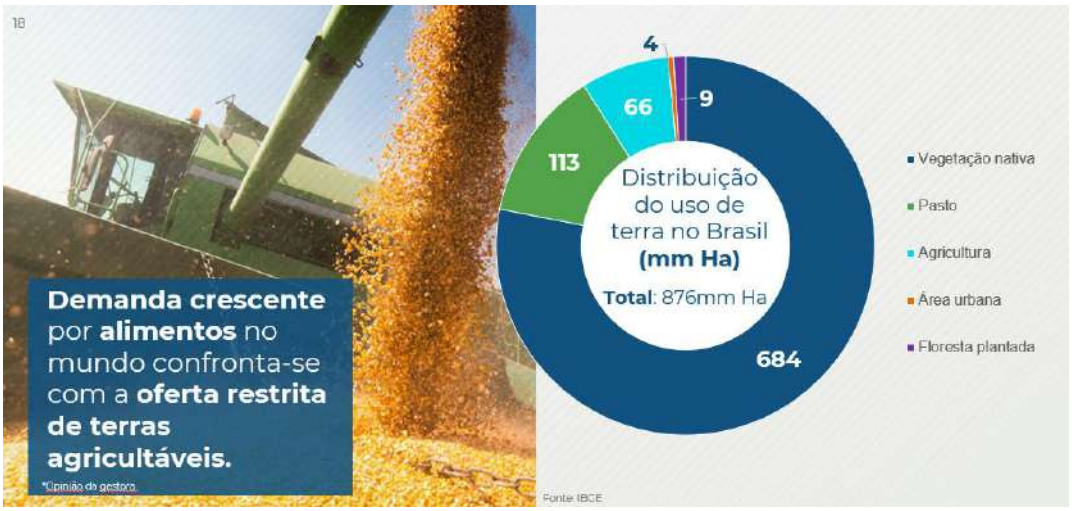
As próprias condições dos preços das commodities mundiais indicam uma tendência de um novo ciclo de alta, como é observado pelo gráfico abaixo:

Fonte: Banco Mundial | Elaboração: CÉLERES® | Atualizado em Junho/21 |

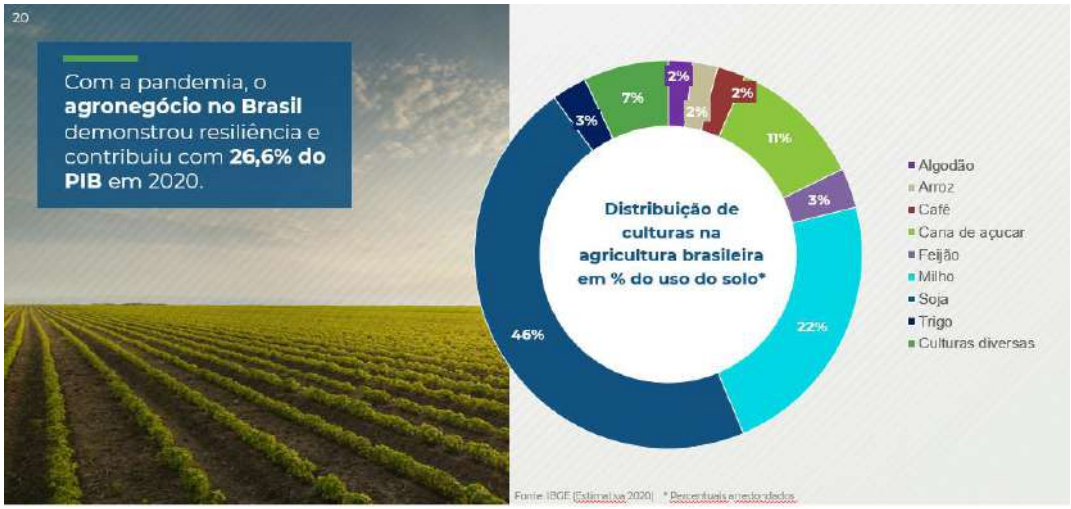
Fonte: Bloomberg

O cenário brasileiro para o agronegócio não é diferente. A matriz agrícola do Brasil apresenta uma forte correlação com os principais ativos consumidos no mercado mundial e sua presença no mercado também é importantíssima, sendo reconhecido como um verdadeiro "celeiro" mundial. Segundo a estimativa de maio do Levantamento Sistemático da Produção Agrícola (LSPA), divulgado em 10 de maio de 2021 pelo IBGE, a safra brasileira de grãos, cereais e leguminosas deve chegar ao recorde de 262,8 milhões de toneladas em 2021.

Os principais números do agronegócio brasileiro indicam a predominância das principais commodities do cenário nacional e o potencial, ainda relevante, porém limitado, de expansão das terras agrícolas no país.



Fonte: IBGE



Fonte: IBGE

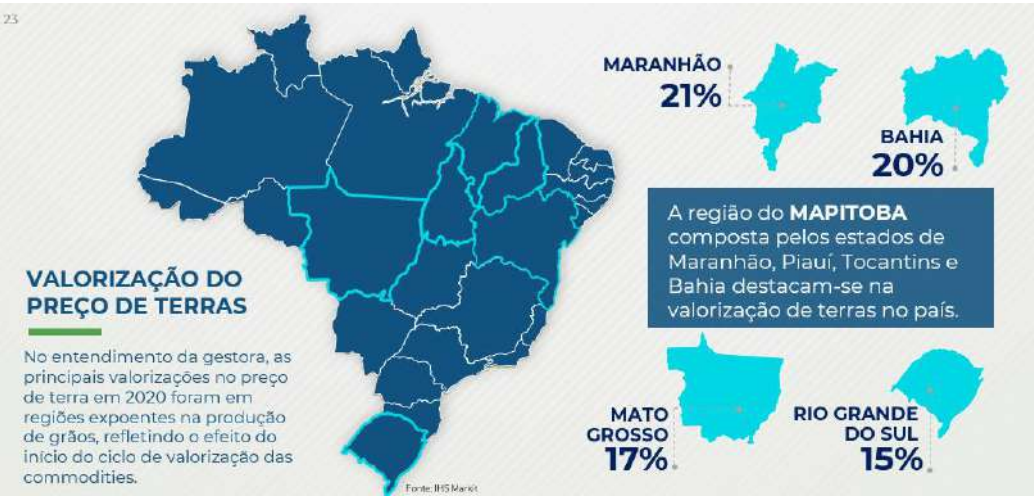
4. Por Que Terras se Valorizam?

Considerando o panorama favorável exposto no item anterior, a valorização de terras agrícolas no Brasil é um processo histórico e estima-se que se deve acentuar nos próximos anos. O racional por trás da valorização considera fatores endógenos das propriedades ("Porteira pra Dentro") e fatores exógenos ("Porteira pra Fora") que podem ser refletidos no seguinte fluxograma:

Elaboração: CÉLERES®/ Santa Fé

O processo de valorização pode ser refletido em dados históricos como mostrados abaixo:

Fonte: IHS Markit



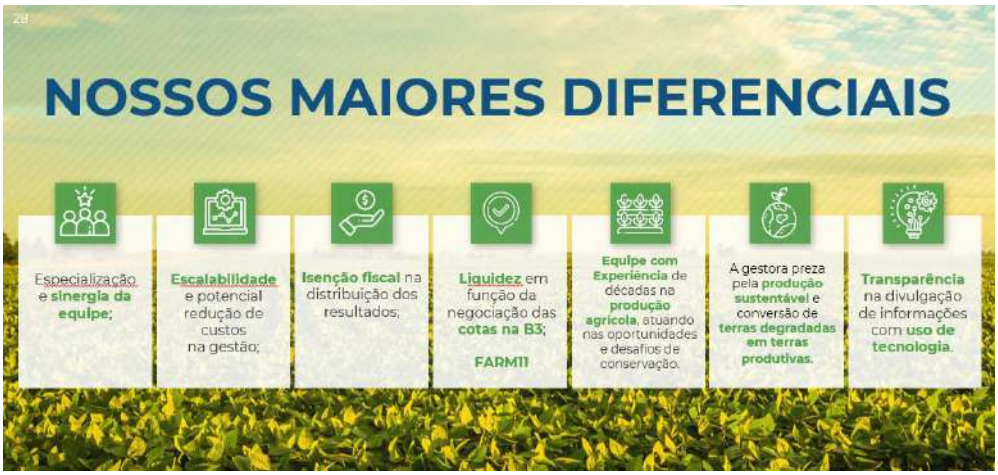
Fonte: IHS Markit

5. O Investimento em Terras no Brasil

O investimento em terras no Brasil é caracterizado pelas seguintes fontes de retorno:

6. Processo de Investimento

O processo de investimento da Gestora é caracterizado por ser diligente e acompanhado por profissionais especializados no setor agrícola. O passo a passo e as principais características buscadas são as seguintes:



Além da análise econômico-financeira e jurídica, a Gestora preza por uma análise ambiental sólida. Para tanto, o FIAGRO contará com a Produzido Certo, uma plataforma de monitoramento terceirizada, que realizará um diagnóstico de cada um dos ativos do fundo a fim de se auferir os aspectos ESG da propriedade e traçar um plano contínuo de melhorias.

31
Environmental
Social
Governance
Seguimos critérios para de seleção de arrendatários.
Além disso, nos certificamos que cada propriedade adere aos critérios de produção sustentável, através do monitoramento continuo do perfil ambiental, social e produtivo da produção.
Perfil Ambiental
Conservação da Vegetação Nativa, Prevenção a Incêndios, Conservação do Solo, Gestão dos Resíduos Sólidos, Uso de Agroquímicos e Fertilizantes e Regularização Ambiental;
Perfil Social
Condições de Trabalho, Saúde e Segurança dos Colaboradores, Capacitação e Treinamento, Qualidade de Moradia e Liberdade Pessoal;
Perfil Produtivo
Conformidade Legal, Infraestrutura Necessária, Profissionalização e Uso de Tecnologias.

32
Produzindo Certo
Parceiro ESG da Santa Fé
Uma parceira inovadora
A plataforma Produzindo Certo possui 6,4 milhões de hectares cadastrados, em 4 países diferentes e 14 estados brasileiros e distrito federal
Sendo símbolo de transparência e segurança e validada por uma terceira parte independente(Resultante), a plataforma Produzindo Certo permitirá ao investidor rastrear as fazendas do fundo e se certificar que as boas práticas de produção, respeito às pessoas e ao meio ambiente estão sendo observadas.

33
Transparência 24h a apenas um clique de distância!
Todas as informações do monitoramento da Produzindo Certo podem ser acompanhadas online, através de dashboard customizado que pode ser acessado via smartphone ou computador.

7. Atestado de Operação Verde

A Gestora Santa Fé Investimentos contratou a Resultante para avaliar e atestar o FIAGRO Santa Fé Terra Mater – FIAGRO Imobiliário como uma "Operação Verde". O laudo da verificadora atestando a característica "verde" e sustentável da operação pode ser encontrado abaixo.

"A Resultante compreende que essa operação atende aos critérios necessários para ser qualificada como uma "operação verde", uma vez que contribui positivamente em aspectos socioambientais materiais que tangem o agronegócio.

A Santa Fé Investimentos mostra um crescente aprimoramento dos seus processos de análises de investimentos ao integrar questões ESG nos seus modelos, sendo passíveis de conferirem inelegibilidade dos ativos aos seus fundos. A gestora também vem aumentando seus compromissos institucionais,

a se destacar a adesão ao PRI (Principles for Responsible Investment) e ao Código de Stewardship da AMEC.

Além disso, a avaliação permitiu concluir que o Fundo em questão dispõe de diligências voltadas não só para o aumento da produtividade de suas futuras propriedades, mas também para rescisão de contratos com aqueles que infrinjam leis ambientais e de direitos humanos, além da obrigatoriedade de melhorias das práticas socioambientais dos seus arrendatários, devidamente certificadas pelos mecanismos de monitoramento da Plataforma Produzindo Certo, parceiro independente.

Os critérios de monitoramento e diligência socioambiental, além de estarem previstos no Protocolo de Verificação da Produzindo Certo, também estão elucidados de forma clara no regulamento do Fundo, o que confere maior segurança aos seus futuros cotistas de que tal diligência está formalizada e reforçada em mais de uma linha de defesa.

As ações do Fundo corroboram com o Objetivo 2 do Desenvolvimento Sustentável da agenda 2030, "Fome Zero e Agricultura Sustentável", especificamente na meta 2.4: "Até 2030, garantir sistemas sustentáveis de produção de alimentos e implementar práticas agrícolas resilientes, que aumentem a produtividade e a produção, que ajudem a manter os ecossistemas, que fortaleçam a capacidade de adaptação às mudanças climáticas, às condições meteorológicas extremas, secas, inundações e outros desastres, e que melhorem progressivamente a qualidade da terra e do solo". Além disso, a melhor produtividade da terra faz com que haja maior aumento do sequestro de carbono, diminuindo perdas de nutrientes e aumentando o estoque nos solos, contribuindo positivamente para o Objetivo 13 "Ação Contra a Mudança Global do Clima".

A Santa Fé está ciente das avaliações periódicas que incluem cumprimento da legislação e evolução dos aspectos ESG sobre as terras compradas e arrendadas através do Fundo. Além disso, as terras devem se manter livres de qualquer relação que envolva área embargada, desmatamento ilegal, sobreposição à APPs e trabalho escravo e/ou infantil."

8. Destinação dos Recursos

A Gestora já iniciou o processo de prospecção e tratativas para aquisições dos ativos alvo imóveis do FIAGRO. No entanto, não foram firmados quaisquer contratos definitivos de compra ou venda ou contratos vinculantes, sendo estes dependentes do sucesso da oferta e o volume final de captação. Desta forma, os negócios abaixo expostos podem não se concretizar e os recursos captados não possuem destinação 100% garantida.

Vale destacar o compromisso da Gestora em alocar em até 6 (seis) meses após a primeira captação um montante equivalente a 80% do patrimônio líquido final do FIAGRO.

PIPELINE GRÃOS

PROPRIEDADE	ESTADO	CULTURA	PREÇO (R$)	ARRENDAMENTO	ARRENDATÁRIO	CAGR DE VALORIZAÇÃO DE 10 ANOS*
Fazenda 1	Tocantins	Soja	69.687.000	3,33%	Produtor Multinacional	14,00%
Fazenda 2	Piauí	Soja	147.900.000	4,50%	Produtor Regional	11,00%
Fazenda 3	Bahia	Soja	110.671.250	4,80%	Sementeiro Nacional	10,00%
Fazenda 4	Tocantins	Soja	56.985.000	3,67%	Sementeiro Nacional	14,00%
Fazenda 5	Rio Grande do Sul	Soja	120.000.000	4,20%	Produtor Regional	14,00%
Fazenda 6	Rio Grande do Sul	Arroz/Soja	144.000.000	4,48%	Produtor Regional	14,00%
Fazenda 7	Rio Grande do Sul	Soja/Arroz/Pecuária	110.000.000	4,39%	Produtor Regional	14,00%
Fazenda 8	Rio Grande do Sul	Soja/Arroz	16.500.000	4,56%	Produtor Regional	14,00%
Fazenda 9	Tocantins	Soja	50.000.000	5,35%	Produtor Regional	13,00%
Fazenda 10	Rio Grande do Sul	Arroz	23.500.000	4,93%	Produtor Regional	14,00%
Fazenda 11	Piauí	Soja	62.000.000	3,52%	Produtor Regional	14,00%
Fazenda 12	Piauí	Soja	126.875.000	4,80%	Produtor Regional	14,00%
Fazenda 13	Mato Grosso	Soja	130.000.000	4,46%	Produtor Nacional	12,00%
Fazenda 14	Tocantins	Soja	50.000.000	5,22%	Produtor Regional	13,00%
Fazenda 15	Tocantins	Soja	68.760.000	4,43%	Produtor Regional	13,00%
Fazenda 16	Tocantins	Soja	61.000.000	4,35%	Produtor Regional	13,00%
Fazenda 17	Tocantins	Soja	87.000.000	3,97%	Produtor Regional	13,00%
Fazenda 18	Tocantins	Soja	90.000.000	4,83%	Produtor Regional	13,00%

* Dados extraídos do IPS do período de 2010 a 2020. Considera as cada região de produtividade

39

CANA DE AÇÚCAR

Número de Propriedades:	8
Total de Hectares:	13.355
Valor estimado:	R$ 736.670.457

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Dispersão do pipeline

ARRENDAMENTO MÉDIO 4,17% Cana de açúcar

Fonte: Santa Fé Investimentos

40

PIPELINE CANA DE AÇÚCAR

PROPRIEDADE	ESTADO	CULTURA	PREÇO (R$)	ARRENDAMENTO	ARRENDATÁRIO	CAGR DE 10 ANOS*
Fazenda 19	São Paulo	Cana de Açúcar	170.000.000	4,20%	Usina Internacional	10,00%
Fazenda 20	São Paulo	Cana de Açúcar	150.000.000	4,21%	Usina Internacional	10,00%
Fazenda 21	São Paulo	Cana de Açúcar	134.480.888	3,88%	Usina Regional	10,00%
Fazenda 22	São Paulo	Cana de Açúcar	112.723.140	4,47%	Usina Internacional	10,00%
Fazenda 23	São Paulo	Cana de Açúcar	119.793.200	4,26%	Usina Internacional	10,00%
Fazenda 24	São Paulo	Cana de Açúcar	14.657.192	5,05%	Usina Internacional	10,00%
Fazenda 25	São Paulo	Cana de Açúcar	2.383.636	5,05%	Usina Internacional	10,00%
Fazenda 26	São Paulo	Cana de Açúcar	32.632.400	4,49%	Usina Internacional	10,00%

* Dados arredondados, obtidos do I-5 do período de 2010 a 2020. Considera-se cada região de produtividade

41

CONSOLIDADO

Número de Propriedades:	26
Total de Hectares:	79.030
Valor estimado:	R$ 2.261.548.707

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Dispersão do pipeline

ARRENDAMENTO MÉDIO POR CLUSTER 4,44% grãos 4,17% Cana de açúcar

Fonte: Santa Fé Investimentos

Os ativos a serem investidos foram (ou serão, conforme o caso) objeto de análise de terceiro e objeto de parecer técnico de avaliador independente, conforme disposto no Anexo 12, IN CVM 472.

As aquisições dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão serão realizadas pelo Fundo tendo em vista a Política de Investimentos, o momento das aquisições e

o contexto das negociações levadas a cabo, em linha com a ordem de prioridade estabelecida pelo Gestor, dependendo necessariamente do volume de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta.

9. Premissas Consideradas para Análise de Viabilidade do FIAGRO

Para a constituição da tese de investimento do FIAGRO, consideramos um horizonte de projeção do fundo para os próximos 10 anos até dezembro de 2031. A rentabilidade foi estimada pelo fluxo de caixa líquido do fundo:

(+) Valor Líquido da Oferta
(-) Despesas e Investimentos da Destinação de Recursos
(+) Resultado Operacional Líquido dos Imóveis do Fundo
(+) Receitas Financeiras do Fundo
(-) Despesas Financeiras do Fundo
(-) Despesas Recorrentes do Fundo

O fluxo de caixa operacional líquido do FIAGRO será proveniente das receitas operacionais dos Ativos Imobiliários que o constituem, bem como receitas de giro destes ativos após valorização, receitas de Ativos Financeiros, excluem-se os custos operacionais dos Ativos Imobiliários, assim como despesas extraordinárias do FIAGRO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

9.1 Valor Total da Emissão

Os valores abaixo são apresentados em R$:

Data da Oferta	Set/21
Nº De Cotas	5.000.000
Valor da Cota	100,00
Valor Bruto da Oferta	500.000.000,00

9.2 Estimativa de Despesas da Oferta

Os valores abaixo são apresentados em R$:

Comissões e Despesas[1][2][3]	**Custo Total da Oferta (R$)**	**Custo Unitário por Cota (R$)**	**% em relação ao Volume Inicial da Oferta**
Comissão de Estruturação	7.500.000,00	1,50	1,50%

Comissão de Distribuição	12.500.000,00	2,50	2,50%
Impostos sobre as	2.136.137,24	0,43	0,43%
Assessores Jurídicos	538.518,91	0,11	0,11%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,06	0,06%
Taxa de Registro FII na ANBIMA	12.908,00	0,00	0,00%
Taxa de Análise de Listagem na B3	10.359,14	0,00	0,00%
Taxa de Análise Padrão na B3	12.354,69	0,00	0,00%
Second Party Opinion - SPO	34.740,00	0,01	0,01%
Despesas de Marketing	20.000,00	0,00	0,00%
Outras Despesas	5.000,00	0,00	0,00%
TOTAL	23.053.309,09	4,61	4,61%

Preço por Cota (R$)	Custo por Cota (R$)	% em relação ao valor unitário da
100,00	4,61	4,61%

(1) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Primeira Emissão pelo preço de R$100,00 (cem reais) por Cota.

(2) Os valores da tabela consideram o Volume Inicial da Oferta de R$500.000.000,00. Em caso de exercício da Opção de Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

(4) Incluídos os custos estimados com a apresentação para Investidores (roadshow e agência de publicidade).

9.3 Despesas Referentes às Aquisições dos Imóveis

As despesas referentes a aquisição já estão incluídas no valor de aquisição.

Custos de Aquisição de Imóvel	
Ano	**% de Venda**
ITBI*	2,00%
Advogados e Cartório	0,10%
Demais despesas imobiliárias**	0,20%

* Alíquota de ITBI pode variar conforme a localização do ativo.
** Considera despesas relacionadas à manutenção dos ativos.

9.4 Taxa de Administração e Gestão

A Administradora (MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A) receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R$30.000,00 (trinta mil reais) por mês ("Taxa de Administração"). Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

Variação Patrimônio Líquido	Taxa de Remuneração (a.a)
até R$500.000.000,00	0,14% (quatorze centésimos por cento ao ano)
acima de R$500.000.000,01 e até R$1.000.000.000,00	0,13% (treze centésimos por cento ao ano)
acima de R$1.000.000.000,01 e até R$1.500.000.000,00	0,12% (doze centésimos por cento ao ano)
acima de R$1.500.000.000,01	0,11% (onze centésimos por cento ao ano)

A remuneração mínima acima prevista será escalonada na margem, isto é, a cada intervalo será aplicada a remuneração descrita para ser calculado o valor mínimo anual, devendo ser paga pelo Fundo, nos termos estabelecidos no regulamento do Fundo.

A taxa de remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão, que será equivalente ao percentual de, no mínimo, 0,6% (seis décimos por cento) e, no máximo, 0,8% (oito décimos por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com a Taxa de Administração, "Taxa de Administração Global").

Outros gastos necessários à manutenção dos serviços, tais como taxa de fiscalização da CVM, ANBIMA, B3, SELIC, auditoria, honorários advocatícios, custas cartoriais, cópias, contratação de serviços especializados, despachantes, publicações, viagens, estadias, transporte, dentre outros, não estão contemplados nos custos apresentados acima e deverão ser suportados diretamente pelo Fundo, ou conforme o caso, pela Gestora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a correspondente prestação de contas.

9.5 Taxa de Performance

Conforme definido no Regulamento, o Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas que exceder 100% (cem por cento) do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acrescido de uma sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano (Benchmark), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração Global e custos de ofertas de cotas.

9.6 Premissas Macroeconômicas

O indicador IPCA utilizado foi estimado conforme projeções divulgadas pelo Banco Central do Brasil em seu relatório Focus do dia 13 de agosto de 2021. (https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20210813.pdf).

As premissas de valorização do portfólio utilizadas são fundamentadas nos dados fornecidos pelos relatórios da FNP/IHS Markit dos anos de 2011 e 2021.

9.7 Estimativas da Modelagem da Tese

A análise abaixo considera o resultado das receitas de arrendamento, ganhos imobiliários seguindo a curva de vendas sugerida (0% no primeiro ano e 15% do portfólio em seguida) e valorização das commodities. Consideram-se também os custos da operação do FIAGRO.

9.7.1 Montante Base da Oferta

Estudo de Viabilidade (R$ mil)										
Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fluxo de Arrendamento	22.286	24.600	26.416	28.297	30.312	34.912	37.398	40.060	42.913	52.382
Fluxo de Giro de Portfólio	0	20.971	30.121	38.988	47.579	55.904	63.971	71.788	79.362	86.702
% de Giro	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Custos do Fundo	(4.386)	(5.000)	(5.503)	(5.991)	(6.463)	(6.921)	(7.364)	(7.794)	(8.210)	(8.614)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	(13.442)	(15.139)	(16.838)	(19.826)
Resultado Operacional Disponível	17.900	40.571	51.034	61.294	71.428	83.895	80.563	88.915	97.227	110.644
Dividendos Pagos	(17.900)	(40.571)	(51.034)	(61.294)	(71.428)	(83.895)	(80.563)	(88.915)	(97.227)	(110.644)
Dividend Yield on Cost*	3,6%	8,1%	10,2%	12,3%	14,3%	16,8%	16,1%	17,8%	19,4%	22,1%

**Dividend Yield on Cost calculado sobre o valor da cota na oferta, sem correção ao longo dos anos*

Variando Valorização da Terra	TIR de 10 anos 16,1%	Variando Curva de Vendas								
		0,0%	5,0%	10,0%	15,0%	20,0%	25,0%	30,0%	35,0%	40,0%
	10,0%	12,8%	12,9%	13,1%	13,0%	12,8%	12,7%	12,6%	12,4%	12,4%
	11,0%	13,6%	13,8%	13,9%	13,7%	13,5%	13,4%	13,2%	13,2%	13,3%
	12,0%	14,4%	14,6%	14,8%	14,6%	14,3%	14,2%	14,0%	14,0%	13,8%
	13,0%	15,3%	15,5%	15,7%	15,4%	15,2%	15,0%	14,8%	14,8%	14,6%
	14,0%	16,1%	16,3%	16,5%	16,1%	16,0%	15,6%	15,6%	15,4%	15,4%
	15,0%	17,0%	17,2%	17,4%	17,0%	16,7%	16,4%	16,4%	16,2%	16,2%
	16,0%	17,9%	18,1%	18,2%	17,8%	17,5%	17,3%	17,3%	17,0%	17,0%
	17,0%	18,7%	18,9%	19,1%	18,7%	18,3%	18,1%	17,8%	17,8%	17,8%
	18,0%	19,6%	19,8%	20,0%	19,4%	19,2%	18,9%	18,6%	18,6%	18,6%
	19,0%	20,5%	20,7%	20,9%	20,3%	20,1%	19,8%	19,5%	19,4%	19,4%
	20,0%	21,4%	21,6%	21,8%	21,2%	20,9%	20,6%	20,3%	20,2%	20,2%

9.7.2 Montante Mínimo da Oferta

Estudo de Viabilidade (R$ mil)										
Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fluxo de Arrendamento	9.331	10.083	10.827	11.598	12.648	14.832	15.888	17.019	18.231	21.704
Fluxo de Giro de Portfólio	0	8.289	11.905	15.410	18.805	22.096	25.284	28.374	31.368	34.269
% de Giro	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Custos do Fundo	(1.733)	(1.976)	(2.175)	(2.368)	(2.554)	(2.735)	(2.910)	(3.080)	(3.245)	(3.404)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	(5.534)	(6.220)	(6.909)	(8.036)
Resultado Operacional Disponível	7.598	16.396	20.557	24.640	28.899	34.193	32.728	36.093	39.445	44.533
Dividendos Pagos	(7.598)	(16.396)	(20.557)	(24.640)	(28.899)	(34.193)	(32.728)	(36.093)	(39.445)	(44.533)
Dividend Yield on Cost*	3,8%	8,2%	10,3%	12,3%	14,4%	17,1%	16,4%	18,0%	19,7%	22,3%

**Dividend Yield on Cost calculado sobre o valor da cota na oferta, sem correção ao longo dos anos*

Variando Valorização da Terra	TIR de 10 anos 16,2%	Variando Curva de Vendas								
		0,0%	5,0%	10,0%	15,0%	20,0%	25,0%	30,0%	35,0%	40,0%
	10,0%	12,8%	13,0%	13,2%	13,0%	12,7%	12,6%	12,7%	12,5%	12,5%
	11,0%	13,7%	13,9%	14,0%	13,8%	13,6%	13,4%	13,3%	13,3%	13,1%
	12,0%	14,5%	14,7%	14,9%	14,6%	14,4%	14,2%	14,1%	14,1%	13,9%
	13,0%	15,3%	15,5%	15,7%	15,3%	15,2%	15,0%	14,9%	14,6%	14,6%
	14,0%	16,2%	16,4%	16,6%	16,2%	15,9%	15,7%	15,7%	15,4%	15,4%
	15,0%	17,0%	17,2%	17,4%	17,0%	16,7%	16,5%	16,5%	16,2%	16,2%
	16,0%	17,9%	18,1%	18,3%	17,9%	17,5%	17,3%	17,0%	17,0%	17,0%
	17,0%	18,8%	19,0%	19,2%	18,6%	18,4%	18,1%	17,8%	17,8%	17,8%
	18,0%	19,6%	19,8%	20,0%	19,4%	19,2%	18,9%	18,6%	18,6%	18,6%
	19,0%	20,5%	20,7%	20,9%	20,3%	19,8%	19,8%	19,5%	19,4%	19,4%
	20,0%	21,4%	21,6%	21,8%	21,2%	20,7%	20,6%	20,3%	20,2%	20,2%

10. Conclusão

As premissas adotadas neste estudo representam mera expectativa de rentabilidade do fundo com base nos contratos de arrendamento/parceria a serem celebrados após aquisição dos ativos alvo imóveis e premissas de valorização destes. O estudo não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do FIAGRO advindo da oscilação da referida cota no mercado secundário. Tal estudo não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento no FIAGRO.

Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de rendimentos distribuídos pelo FIAGRO ao longo dos próximos anos.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO ESPECIALISTA TÉCNICO, DOS COORDENADORES OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO A GESTORA E A ADMINISTRADORA OPTAREM PELA AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS NÃO CONTEMPLADOS NESTE ESTUDO.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

São Paulo, 23 de agosto de 2021

Santa Fé Investimentos LTDA.

X

Fernando Luis Cardoso Bueno
Sócio Administrador

X

Sergio Batistella Bueno
Sócio Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

INFORME ANUAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(*contendo as informações exigidas pela CVM por ocasião da primeira distribuição de Cotas do Fundo*)

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	42.043.633/0001-27
Data de Funcionamento:	N/A. Fundo em fase pré-operacional.	Público Alvo:	O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados ou profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Código ISIN:	BRFARMCTF006	Quantidade de cotas que serão emitidas:	5.000.000 (cinco milhões) de Cotas
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Segmento de Atuação:	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:	Indeterminado	Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	As Cotas do Fundo serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão.	Entidade administradora de mercado organizado:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Nome da Administradora:	MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	CNPJ da Administradora:	36.864.992/0001-42
Endereço:	Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911	Telefones:	21 4560-1000
Site:	https://www.mafdtvm.com.br/	E-mail:	paralegal_maf@modal.com.br
Competência:	N/A		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestora: SANTA FÉ INVESTIMENTOS LTDA.	44.079.192/0001-49	cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1221, conjunto A, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04531-012	(11) 5508-8020

1.2	Custodiante: MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	36.864.992/0001-42	Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911	21 4560-1000
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57.755.217/0001-29	Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, CEP 04711-904, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	11 3067-3000
1.4	Formador de Mercado: N/A			
1.5	Distribuidor de cotas: MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	05.389.174/0001-01	cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, sala 501, bloco 1, Botafogo, CEP 22.250-040	(11) 2106 6800, (11) 2106 6737.
1.6	Consultor Especializado: G.C.S. – CONSULTORIA, IMPORTAÇÃO & EXPORTAÇÃO LTDA.	03.375.643/0001-08	cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, nº 1205, sala 208, Altamira, CEP: 38425-377	
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: N/A			
1.8	Outros prestadores de serviços: BANCO ABC BRASIL S.A.	28.195.667/0001-06	cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 01453-000	(11) 3170 2000
1.8	Outros prestadores de serviços: GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES	65.913.436/0001-17	cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi	(11) 3576 6970, (11) 3576 6518
1.8	Outros prestadores de serviços: VITREO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	34.711.571/0001-56	cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 16º andar, Itaim Bibi	(11) 2394-1367
1.8	Outros prestadores de serviços: ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	13.293.225/0001-25	cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com endereço na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906,	(21) 3797-8092
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: N/A			

5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FIAGRO: **RISCOS RELATIVOS AO FUNDO, SUA CARTEIRA DE ATIVOS, O SETOR IMOBILIÁRIO E FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL** **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 o Administrador, 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 Prospecto 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, consequentemente, 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** O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 2.337 de 25 de junho de 2021. Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas. Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na

	declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. **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 e Ativos Alvo 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, 80% (oitenta 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 fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente o uso dos imóveis rurais. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e a Administradora. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, 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 de sinistro** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora eventualmente contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora e/ou o Gestor poderão não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo e, por conseguinte, na rentabilidade dos Cotistas. **Riscos de despesas extraordinárias** O Fundo, na qualidade de proprietário de Ativos Alvo Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como obras e reformas, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores de arrendamento e/ou parceria inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos arrendatários e ou parceiros dos imóveis, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para arrendamento e parceria após despejo ou saída amigável do arrendatário e/ou parceiro. O pagamento de tais despesas e custos ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Gestor e a Administradora do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis rurais e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis rurais semelhantes aos Ativos Alvo Imóveis e à redução do interesse de potenciais arrendatários e parceiros rurais em imóveis rurais como os Ativos Alvo Imóveis. A eventual

	desvalorização dos Ativos Alvo Imóveis investidos pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Ativos Alvo Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de imóveis rurais (e, consequentemente, 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. **Risco relativo ao procedimento na aquisição de imóveis pelo Fundo** Os investimentos no mercado imobiliário podem 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, pode 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 de crédito e riscos decorrentes do arrendamento/parceria rural dos imóveis do Fundo** Existe o risco de vacância, mesmo que o Gestor e/ou a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de arrendamento/parceria rural, incluindo por decisão unilateral do arrendatário/parceiro, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato arrendamento/parceria rural sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista. Há alguns riscos relacionados aos contratos de arrendamento/parceria rural que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita, alteração dos valores praticados e vacância. No tocante à receita de u arrendamento/parceria rural, a inadimplência dos arrendatários/parceiros no pagamento de dos valores e encargos do arrendamento/parceria implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de honrar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos arrendamentos/parcerias praticados: há a possibilidade das receitas de arrendamentos/parcerias do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados. Nos termos do inciso IV do artigo 95 do Estatuto da Terra, em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos. Deste modo, caso o Fundo, por meio do Gestor, não tenha notificado o arrendatário até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato a respeito de eventuais propostas existentes, ficará 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 e 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 de conflito de interesse** A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas a Administradora e/ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade da Administradora, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (iv) a alienação, arrendamento ou parceria rural de Ativos Alvo Imóveis do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e esses sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas. **Risco relativo à não substituição da Administradora** Durante o prazo de duração do Fundo, a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais. **Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real** O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao respectivo Ativo Alvo Imóvel. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e tributos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. **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, consequentemente, 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 sócio-político 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. **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. **Risco Relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo** Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. **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; • alterações nas regras da legislação vigente; e **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; (ii) 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. **Riscos de oferta pública de aquisição das Cotas do Fundo** Em caso de desvalorização do valor de mercado das Cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das Cotas – OPAC, visando a aquisição de parte ou da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo. Nesta hipótese, caso aprovado pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado investidor poderá adquirir parcela relevante das Cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos e demais Cotistas. **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 onde 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 em 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, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. **Riscos de alterações nas práticas contábeis** As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi constituído o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o qual tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei nº 8.245/91: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Alvo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco de exposição associados ao arrendamento/parceria rural e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por arrendamento/parceria rural dos imóveis e o grau de interesse de arrendatários/parceiros rurais e potenciais compradores dos Ativos Alvo Imóveis do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos arrendamentos/parcerias rurais uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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

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

RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS ALVO DA OFERTA

Risco de Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguir adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco de não concretização da Oferta e liquidação do Fundo

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Reserva, a Oferta será cancelada, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto, sendo todos os Pedidos de Reserva

	e ordens de investimentos automaticamente cancelados e, por se tratar da primeira emissão, o Fundo será liquidado. Em caso de cancelamento da Oferta, o Fundo, a Administradora, o Gestor, o Especialista Técnico e/ou os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridas pelos Investidores, sendo certo que, nesse caso, poderá ocorrer perda de oportunidade de investimento em outros ativos pelos Investidores. **Risco de falha de liquidação pelos Investidores** Caso, na Data de Liquidação, observados os demais procedimentos previstos no Prospecto, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta e, consequentemente, o seu cancelamento. Nesta hipótese, os Investidores poderão incorrer em perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos. **Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3** As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. **Risco relacionado à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta** Conforme descrito no Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, o Gestor, o Especialista Técnico e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação. **Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos da Oferta** O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas no Prospecto. **Risco de descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta** Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos

	aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento. **Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade** O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor e pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade pode não se mostrar confiável em funções das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA E PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.** **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções** O Fundo, a Administradora, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas e ainda que haja um grande lapso temporal entre a divulgação do Prospecto e a Data de Liquidação. **Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta** Não há como garantir que o Fundo irá comprar os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o vendedor dos Ativos Alvo da Oferta, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, de outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Adicionalmente, os locatários dos Ativos Alvo da Oferta possuem direito de preferência para a sua aquisição e não há como assegurar que tal direito não será exercido. Além disso, a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo. Caso por qualquer das razões acima a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não seja concretizada, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. **Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo** Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a

	perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Alvo da Oferta. **Riscos Relacionados ao Agronegócio** O setor agrícola está sujeito a características específicas, inclusive, mas não se limitando a: (i) natureza predominantemente sazonal, com o que as operações são afetadas pelo ciclo das lavouras; (ii) condições meteorológicas adversas, inclusive secas, inundações, granizo ou temperaturas extremamente altas, que são fatores imprevisíveis, podendo ter impacto negativo na produção agrícola ou pecuária; (iii) incêndios e demais sinistros; (iv) pragas e doenças, que podem atingir de maneira imprevisível as safras; (v) preços praticados mundialmente, que estão sujeitos a flutuações, dependendo (a) da oferta e demanda globais, (b) de alterações dos níveis de subsídios agrícolas de certos produtores importantes (principalmente Estados Unidos, Comunidade Europeia e China), (c) de mudanças de barreiras comerciais de certos mercados consumidores importantes e (d) da adoção de outras políticas públicas que afetem as condições de mercado e os preços dos produtos agrícolas; (vi) concorrência de *commodities* similares e/ou substitutivas; e (vii) acesso limitado ou excessivamente oneroso à captação de recursos, além de alterações em políticas de concessão de crédito, tanto por parte de órgãos governamentais como de instituições privadas, para determinados participantes. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo. Não há como assegurar que, no futuro, o agronegócio brasileiro (i) manterá a taxa de crescimento e desenvolvimento que se vem observando nos últimos anos, e (ii) não apresentará perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, redução de preços de *commodities* do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito para produtores nacionais, tanto da parte de órgãos governamentais como de entidades privadas, que possam afetar a renda dos arrendatários e parceiros dos imóveis agrícolas do Fundo, bem como outras crises econômicas e políticas que possam afetar o setor agrícola em geral, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. **Demais riscos** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor e do Especialista Técnico, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo, mudanças impostas aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. **Informações contidas no Prospecto.** O Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.
10.	Assembleia Geral

10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: A) No website da Administradora: https://www.mafdtvm.com.br/ B) No website FundosNet da CVM.
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. A Administradora do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; e (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do item 8 e seguintes do Regulamento. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.10.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.
10.4	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto ("Maioria Simples"). A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.
11.	Remuneração da Administradora

11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
	Pelos serviços de administração e gestão do Fundo, será devida a Taxa de Administração Global, conforme abaixo definida, calculada de acordo com o item 14.2 abaixo, relativa ao somatório da Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, conforme abaixo definidos. Adicionalmente, o Gestor poderá fazer jus à Taxa de Performance (conforme abaixo definida). Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de cotas, será devida uma taxa de administração variável, escalonada na margem de forma que a cada intervalo será aplicada a remuneração de (i) 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, considerando-se o patrimônio líquido do Fundo de até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); (ii) 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo acima de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); (iii) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo acima de R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) até R$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais); e (iv) 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo acima de R$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), observado o valor mínimo mensal de R$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getulio Vargas – FGV ou índice que vier a substituí-lo ("Taxa de Administração").			
	Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
	N/A	N/A	N/A	
12.	Governança			
12.2	Diretor Responsável pelo Fundo			
	Nome:	Marcelo Miranda Braga	Idade:	[●]
	Profissão:	Contador	CPF:	[●]
	E-mail:	Marcelo.braga@modal.com.br	Formação acadêmica:	[●]
	Quantidade de cotas detidas do FIAGRO:	[●]	Quantidade de cotas do FIAGRO compradas no período:	[●]
	Quantidade de cotas do FIAGRO vendidas no período:	[●]	Data de início na função:	[●]
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	
	[●]	[●]	[●]	[●]
	[●]	[●]	[●]	[●]
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
	Evento		Descrição	
	Qualquer condenação criminal		[●]	

	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	[●]
15.	Política de Divulgação de Informações	
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pela administradora, ou disponibilizar o link correspondente da página da administradora na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (https://www.mafdtvm.com.br/), e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão (˜B3˜).	
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página da administradora na rede mundial de computadores. As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.	
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página da administradora na rede mundial de computadores. A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor (http://santafe.com.br)	
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. N/A	
16.	Regras e prazos para a chamada de capital do fundo N/A	

PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

LUZ CAPITAL MARKETS

+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais
• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®