



**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS DO
LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
REALIZADA EM 08 DE DEZEMBRO DE 2021
CNPJ 37.467.733/0001-40**

DATA, HORA, LOCAL: Em **08 de dezembro** de 2021, às **11:00** horas, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar – conjunto 111, Brooklin Novo, CEP 04578-908 – São Paulo – SP, sede da **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“Administradora”), administradora do **LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”).

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: compareceram os cotistas do Fundo representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo (“Cotas”), ficando, portanto, dispensada a convocação, em conformidade com o disposto no art. 29, § 6º do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), presentes também os representantes legais da Administradora e da Gestora.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Iniciados os trabalhos, foram eleitos, pela unanimidade dos cotistas, para presidir a mesa, o Sr. Vinicius Grassi Pongitor, e eu, Carlos Orlandelli Lopes, para secretariá-lo.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(i)** a consolidação de todos os termos definidos no Capítulo I do Regulamento; **(ii)** a alteração do art. 2º para deixar expreso que s serviços de escrituração de cotas e demais serviços qualificados também serão exercidos pela Administradora; **(iii)** a inclusão da previsão no art. 4º do Regulamento de determinadas obrigações da Administradora; **(iv)** a alteração de redação no Capítulo III, a fim de adequação regulatória, bem como trazer maior clareza sobre as Taxas de Administração e Performance, conforme definidas no Regulamento; **(v)** a inclusão no Parágrafo Primeiro do art. 12 do Regulamento de obrigação do gestor do Fundo para prever que o mesmo deverá envidar seus melhores esforços para proporcionar ao Fundo as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos; **(vi)** a criação de um Comitê de Investimento e definição das regras de composição e funcionamento; **(vii)** a inclusão do Parágrafo Primeiro ao art. 25 do Regulamento; **(viii)** a atualização dos Fatores de Risco no Capítulo XII do Regulamento; **(ix)** a inclusão da possibilidade de realização das Assembleias Gerais de Cotistas de maneira digital, bem como os procedimentos a serem adotados, nos termos da regulamentação em vigor; **(x)** a alteração formal do art. 32 do Regulamento do Fundo; **(xi)** a alteração do Parágrafo 2º do art. 34º para previsão de adequação aos prazos e procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); **(xii)** a alteração formal do art. 39 do Regulamento do Fundo; **(xiii)** a alteração dos Parágrafos 1º e 7º e inclusão do Parágrafo 8º no art. 39º do Regulamento, para adequação geral e ao Ofício B3/DIE 482/2021, de 24 de

setembro de 2021; **(xiv)** a alteração do Parágrafo 6º do art. 39º para prever que será da Assembleia Geral de Cotistas a competência, em uma nova emissão, acerca da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros; **(xv)** a alteração do Parágrafo 2º do art. 44º do Regulamento, para adequação às normas e procedimentos operacionais da B3; **(xvi)** a alteração do art. 47 do Regulamento para prever que as Cotas do Fundo poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário, em mercado de bolsa, disponibilizado e operacionalizado pela B3 e exclusão do parágrafo único acerca da possibilidade de alienação de Cotas fora do âmbito de bolsa de valores e mercado de balcão organizado; **(xvii)** a alteração formal do Parágrafo 3º do art. 62; **(xviii)** a inclusão do Parágrafo 4º ao art. 62º do Regulamento para prever expressamente a igualdade de condições na distribuição de rendimentos e observância aos prazos e procedimentos operacionais da B3; **(xix)** a adoção de procedimento arbitral a fim de trazer agilidade à resolução de eventuais controvérsias envolvendo o Fundo e seus assuntos relacionados; **(xx)** em razão da deliberação do item “xix”, deliberar sobre a consequente alteração do art. 72 do Regulamento para fins de adequação ao sistema arbitral de solução de controvérsias; **(xxi)** a alteração da redação do item 8 “Amortização” do “Suplemento da 1ª Emissão de Cotas”, para fins de adequação ao operacional da B3; **(xxii)** a aprovação de correções formais ao longo do Regulamento, nos termos do documento consolidado no Anexo II desta ata; **(xxiii)** a aprovação de todo e qualquer ato necessário pela Administradora para promover a listagem do Fundo e admissão de suas cotas no segmento de Bolsa administrado pela B3, bem como os atos corporativos decorrentes da listagem, admissão e negociação; e **(xxiv)** a aprovação da consolidação do novo Regulamento do Fundo contendo todas as alterações acima, nos termos do Anexo II desta ata.

DELIBERAÇÕES: Após os esclarecimentos necessários, foram aprovadas, por unanimidade, sem reservas, pela totalidade dos Cotistas as seguintes deliberações:

- (i) A consolidação de todos os termos definidos no Capítulo I do Regulamento.
- (ii) A alteração do art. 2º para deixar expresso que os serviços de escrituração de cotas e demais serviços qualificados também serão exercidos pela Administradora, passando o mesmo a vigor da seguinte forma:

“Artigo 2º As atividades de administração do Fundo, de controladoria de ativos, escrituração de cotas e demais serviços qualificados serão exercidas pelo Administrador.”

- (iii) A Inclusão da previsão no art. 4º do Regulamento das seguintes obrigações da Administradora para incluir as seguintes matérias:



- a. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o objeto, funcionamento e manutenção do Fundo, observadas as atribuições do Gestor e as determinações da Assembleia Geral de Cotistas;
- b. solicitar, se requerido pela Assembleia Geral de Cotistas, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas de emissão do Fundo;
- c. acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo;
- d. abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo; e
- e. informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

(iv) Alteração de redação no Capítulo III, a fim de adequação regulatória, bem como para trazer maior clareza sobre as Taxas de Administração e Performance, conforme definidas no Regulamento, o qual passará a vigor da seguinte forma:

“Artigo 8º. Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração composta de três partes:

(i) a primeira parte será devida pelos serviços de escrituração de cotas, controladoria e contabilidade do Fundo equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, pago mensalmente na razão de 1/12 avos, preservado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), os quais correspondem aos valores designados nos respectivos instrumentos celebrados entre o Administrador e os prestadores destes serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede do Administrador, o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da 1ª Integralização, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

(ii) a segunda pelos serviços de administração fiduciária equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, pago mensalmente na razão de 1/12 avos, preservado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); e

(iii) a terceira, pela gestão da carteira do Fundo, a título de Remuneração do Gestor, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização, pela variação positiva do IPCA, observado o disposto no Artigo 9º abaixo.

Parágrafo 1º: A remuneração prevista no caput deste Artigo será calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo no mês anterior e paga mensalmente, por período vencidos, até o

2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, observado o disposto no Parágrafo 3º.

Parágrafo 2º: Pela atividade de consultoria especializada, será paga uma remuneração ao Consultor Especializado, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização, pela variação positiva do IPCA, observado o disposto no Artigo 9º abaixo.

Parágrafo 3º: Durante os 6 (seis) primeiros meses subsequentes à Data da 1ª Integralização de Cotas, não haverá cobrança pelos serviços de gestão da carteira e de consultoria especializada. A partir do 7º (sétimo) mês, inclusive, os serviços de gestão da carteira e de consultoria especializada deverão ser provisionados e pagos mensalmente, nos termos dos respectivos instrumentos celebrados entre o Administrador e os prestadores destes serviços.

Parágrafo 4º: A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

Parágrafo 5º: A Taxa de Performance do Administrador, será paga diretamente à Consultora Especializada, conforme previsão do Contrato de Consultoria Especializada a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, em virtude do desempenho do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período, corrigidos pelo Benchmark, e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (\text{R.corrigido} - \text{M.acumulada})$$

Sendo:

Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 7% (sete por cento) ao ano;

M.acumulada = rentabilidade do Benchmark sobre o capital integralizado do Fundo desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações;

R.corrigido = somatório dos rendimentos totais distribuídos pelo Fundo desde seu início, a qualquer título, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

Parágrafo 6º: A Taxa de Performance será apurada e paga semestralmente, da seguinte forma:

(i) 1º (primeiro) semestre, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 30 de junho de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de julho do mesmo ano;

e

(ii) 2º (segundo) semestre, iniciando-se no dia 1º de julho e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de janeiro do ano seguinte.

Parágrafo 7º: A Taxa de Performance de um determinado período de apuração somente será paga caso seja superior à Taxa de Performance acumulada relativo ao último período de apuração.

Parágrafo 8º: Na hipótese de, em um determinado período de apuração da Taxa de Performance, o resultado do cálculo da Taxa de Performance resultar em valor zero ou negativo, não será devido qualquer valor a título de Taxa de Performance.

Artigo 9º O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e de Performance, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas”.

(v) A inclusão no Parágrafo 1º do art. 12 do Regulamento de obrigação do gestor do Fundo para prever que o mesmo deverá envidar seus melhores esforços para proporcionar ao Fundo as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos, passando o dispositivo a vigor da seguinte forma:

“Artigo 12º O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e recomendar a aquisição, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo 1º: São obrigações do gestor:

(...)

X. envidar seus melhores esforços para proporcionar ao Fundo as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;”

(vi) A criação de um Comitê de Investimento, que contará com 04 (quatro) membros e será regido nos termos do Capítulo IX do Regulamento.

(vii) A inclusão do Parágrafo Primeiro ao art. 25 do Regulamento, passando o dispositivo a vigor da seguinte forma:

“Parágrafo 1º: Antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de sua situação financeira e de

seus objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e outros documentos do Fundo, em especial os fatores de risco descritos a seguir.

(viii) A atualização dos Fatores de Risco no Capítulo XII do Regulamento, com a inclusão dos seguintes Fatores de Risco no art. 25º: (i) Riscos Resultantes do impacto de pandemia mundial; (ii) Riscos relativos à aquisição dos Ativos Imobiliários; (iii) Risco Imobiliário; (iv) Demais Riscos, para adequação às melhores práticas de mercado em termos de negociação de cotas no mercado secundário.

(ix) A previsão no art. 29 do Regulamento da possibilidade de realização das Assembleias Gerais de Cotistas de maneira digital, bem como dos procedimentos a serem adotados, nos termos da regulamentação em vigor.

(x) A alteração formal do art. 32 do Regulamento do Fundo, passando o dispositivo a vigor da seguinte forma:

“Artigo 32º As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, tomadas mediante processo de consulta formal por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, deverão ser enviadas pelo Administrador, a cada Cotista, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts, 19, 19-A, e 41 da Instrução CVM 472.”

(xi) A alteração do Parágrafo 2º do art. 34º do Regulamento para prever a adequação aos prazos e procedimentos operacionais da B3, passando o mesmo a vigor com a seguinte redação:

“Parágrafo 2º: As Cotas não possuem uma rentabilidade alvo pré-definida, e todas as Cotas assegurarão aos seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, quando houver, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3”.

(xii) A alteração formal do art. 39 do Regulamento do Fundo, passando o dispositivo a vigor da seguinte forma:

“Artigo 39º Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir, a título de Capital Autorizado, novas Cotas por proposta do Administrador, no montante de até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

(xiii) A alteração dos Parágrafos 1º e 7º e inclusão do Parágrafo 8º no art. 39º do Regulamento, para adequação geral e ao Ofício B3/DIE 482/2021, de 24 de setembro de 2021, passando ambos a vigor com as seguintes redações:

“Parágrafo 1º: Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de total ou parcialmente subscrita, ou cancelada ou encerrada a distribuição anterior.

Parágrafo 7º: As informações relativas a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data do envio de correio eletrônico pelo Administrador aos Cotistas do Fundo, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas e divulgará por meio do Sistema FundosNet da data do instrumento que aprovou a nova emissão.

Parágrafo 8º. O resumo das deliberações da Assembleia ou Ato do Administrador que aprovarem a nova emissão deverá ser encaminhado à B3 no mesmo dia da realização da assembleia, até as 18h, caso altere a forma da negociação das cotas ex-subscrição”.

(xiv) A alteração do Parágrafo 6º do art. 39º para prever que será da Assembleia Geral de Cotistas a competência, em uma nova emissão, acerca da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros, passando o dispositivo a vigor da seguinte forma:

“Parágrafo 6º: Na nova emissão, a Assembléia decidirá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

(xv) A alteração do Parágrafo 2º do art. 44º do Regulamento, para adequação às normas e procedimentos operacionais da B3, conforme abaixo:

“Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas e de Comunicado ao Mercado divulgado pelo Sistema FundosNet, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN”.

(xvi) A alteração do art. 47 do Regulamento para prever que as Cotas do Fundo poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário, em mercado de bolsa, disponibilizado e operacionalizado pela B3, observados seus prazos e procedimentos operacionais e exclusão do parágrafo único acerca da possibilidade de alienação de Cotas fora do âmbito de bolsa de valores e mercado de balcão organizado, passando o dispositivo a vigor da seguinte forma:

“Artigo 47º Observada as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário, em mercado de bolsa, disponibilizado e operacionalizado pela B3, observados seus prazos e procedimentos operacionais.

(xvii) A inclusão do Parágrafo 4º ao art. 62º do Regulamento para prever expressamente a igualdade de condições na distribuição de rendimentos e observância aos prazos e procedimentos operacionais da B3, sendo mantida, ainda, a redação do Parágrafo 5º (antigo Parágrafo 4º), o qual foi deslocado para baixo para fins de coesão temática do documento.

(xviii) A alteração formal do Parágrafo 3º do art. 62, passando o dispositivo a vigor da seguinte forma:

“Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 4º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

(xix) A adoção de procedimento arbitral a fim de trazer agilidade à resolução de eventuais controvérsias envolvendo o Fundo e seus assuntos relacionados, nos termos e limites do Capítulo XX do Regulamento.

(xx) Em razão da deliberação do item “xix” acima, deliberar sobre a consequente alteração do art. 72 do Regulamento para fins de adequação ao sistema arbitral de solução de controvérsias, passando o dispositivo a vigor da seguinte forma:

“Artigo 72º Para as medidas previstas no Capítulo XX, para a execução das decisões da arbitragem, e para as causas que não estejam submetidas à arbitragem, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente, renunciando a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam.

(xxi) A alteração da redação do item 8 “Amortização” do “Suplemento da 1ª Emissão de Cotas”, para fins de adequação ao operacional da B3, passando a vigor com a seguinte redação:



“8. Amortização. Poderá ocorrer a qualquer tempo a critério do Administrador. A realização de amortização deverá ser comunicada à B3 via Sistema FundosNet., com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente”.

(xxii) A aprovação de correções formais ao longo do Regulamento, nos termos do documento consolidado no Anexo II desta ata.

(xxiii) A aprovação de todo e qualquer ato necessário pela Administradora para promover a listagem do Fundo e admissão de suas cotas no segmento de Bolsa administrado pela B3, bem como os atos corporativos decorrentes da listagem, admissão e negociação.

(xxiv) Consolidação do novo Regulamento do Fundo contendo todas as alterações acima mencionadas, o qual passa a vigor nos termos do Anexo II desta ata.

Os Cotistas autorizam a Administradora a tomar todas as providências para a implementação das deliberações ora aprovadas. Tendo em vista o comparecimento da totalidade dos cotistas, a Administradora fica dispensada do envio do resumo das deliberações da presente assembleia.

APROVAÇÃO DA ATA E ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foram encerrados os trabalhos e suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, reaberta a sessão, foi lida, aprovada e assinada.

São Paulo, 08 de dezembro de 2021.

DocuSigned by:
Carlos Alberto da Rocha Lima
789F83353DC94FF...

DocuSigned by:
Carlos Orlandelli
6230BDB12381488...

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

DocuSigned by:
João Peixoto Neto
D35AC6409E72403...

OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS S.A.
Gestora

Mesa:

DocuSigned by:
Vinicius Grassi Pongitor
7F858C2517C74C2...

Vinicius Grassi Pongitor
Presidente

DocuSigned by:
Carlos Orlandelli
6230BDB12381488...

Carlos Orlandelli Lopes
Secretário