



Lavoura Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 44.077.014/0001-89)

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório
dos Auditores Independentes do período de 03 de
setembro de 2021 (início das atividades) à 31 de
dezembro de 2021.



Lavoura Fundo de Investimento Imobiliário.
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
44.077.014/0001-89)

Índice

	Página
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o período de 03 de setembro de 2021 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2021.	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Lavoura Fundo de Investimento Imobiliário.

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

44.077.014/0001-89)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Lavoura Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo")**, que compreende o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 03 de setembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Lavoura Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa de 03 de setembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor presente do contas a receber de propriedades alienadas (Nota 6)

A determinação do valor presente do contas a receber das propriedades alienadas foi considerado como o principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante registrado, complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades alienadas, conforme descrito na nota explicativa de nº 6. O valor presente do contas a receber dos imóveis alienados foi determinado pelo valor da venda dos terrenos no dia 01 de dezembro de 2021.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam à: (i) análise da atualização do valor justo dos investimentos, comparando o saldo contábil registrado na aquisição dos terrenos em 21 de outubro de 2021 com a escritura do imóvel; (ii) análise da exatidão dos dados sobre as propriedades alienadas pela Administração do Fundo; (iii) análise dos documentos de aquisição e de venda da propriedade; (iv) avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto, incluídas na nota explicativa de nº 6, anteriormente mencionada.; e (v) validação da memória de cálculo do valor presente e de sua respectiva taxa de desconto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo do contas a receber das propriedades alienadas, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades alienadas adotadas pela Administradora do Fundo, assim como as respectivas divulgações na Nota Explicativa nº 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 14 de março de 2022

Robson Santa Izabel
Contador CRC 1SP-247.538/O-0

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



LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

ATIVO	Qtde	2021	% PL	PASSIVO	2021	% PL
Ativo circulante		17.160	38,06	Passivo circulante	21	0,04
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)				Encargos a pagar	21	0,04
Disponibilidades		7	0,02	Taxa de administração (Nota 14.a)	15	0,03
				Taxa de controladoria (Nota 14.a)	6	0,01
Ativos financeiros de natureza não imobiliária (nota 5)		14.367	31,86	TOTAL DO PASSIVO	21	0,05
Títulos e valores imobiliários						
Fundos de Investimento Renda Fixa	51.772,54955	14.337	31,79	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 9)	45.096	100,00
Outras contas a receber		30	0,07	Capital social	44.600	98,90
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 6)		2.786	6,18	(-) Gastos com emissão de cotas	(23)	(0,05)
Valores a receber por venda dos imóveis		2.786	6,18	Lucros/Prejuízos Acumulados	519	1,15
Ativo não circulante		27.957	61,99			
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 6)						
Realizável a longo prazo						
Valores a receber por venda dos imóveis		27.957	61,99			
TOTAL DO ATIVO		45.117	100,05	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	45.117	100,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	03.09.2021 a 31.12.2021
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	352
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 6)	293
Ganho sobre vendas de propriedade para investimento	18.790
Ajuste a valor presente do contas a receber	(18.497)
Despesas	(126)
Despesa de taxa de administração (Nota 14.a)	(60)
Despesa de taxa de controladoria (Nota 14.a)	(21)
Despesas jurídicas	(35)
Outras despesas	(10)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	519

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucro Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo em 03 de setembro de 2021	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas no período (Nota 8)	44.600	-	44.600
(-) Custos diretamente relacionados à emissão	-	(23)	(23)
Resultado do período	-	519	519
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>44.600</u>	<u>496</u>	<u>45.096</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	03.09.2021 a 31.12.2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	519
Ajuste para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
(+) Ajuste a valor presente sobre o contas a receber	18.497
(-) Ganho na venda de propriedade de investimento	(18.790)
Total	226
(Aumento) de cotas de fundos de renda fixa	(14.337)
(Aumento) de outros valores a receber	(30)
Aumento da taxa de administração	15
Aumento da taxa de controladoria	6
Caixa líquido das atividades operacionais	(14.120)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Custo de aquisição em propriedades para revenda	(30.930)
Recebimentos pela venda de imóveis	480
Caixa líquido das atividades de investimento	(30.450)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	44.577
Caixa líquido das atividades de financiamento	44.577
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	7
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	7
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	7

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

1. Contexto operacional

O Lavoura Fundo de Investimento Imobiliário “Fundo”, foi constituído em 16 de junho de 2020, e iniciou suas atividades em 03 de setembro de 2021 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo se destinará a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis-alvo; e (ii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras não estão sendo apresentadas de forma comparativa, em função do início das atividades do Fundo em 03 de setembro de 2021.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, três meses ou menos.

c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos de renda fixa”.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Valores a receber por venda dos imóveis

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de compromisso de venda e compra, acrescido de atualização monetária, em contrapartida o resultado do período, quando aplicável”.

Os imóveis adquiridos, e posteriormente vendidos, foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor presente. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Ajuste a valor presente das propriedades vendidas”.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

e) Fluxo de caixa

Para fins das Demonstrações de Fluxo de Caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

3. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo de caixa do Fundo é R\$ 7, e está representando por depósito bancário a vista.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos:	31.12.2021	
	Quantidade	Valor de Mercado
Itaú Empresa Trust Ref DI FC	51.773	14.337
TOTAL	51.773	14.337

Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como “Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Valores a receber por venda dos imóveis

Através da escritura pública de compra e venda, o Fundo adquiriu em 21 de outubro de 2021, dois imóveis, pelo preço de R\$ 30.250.

- a) Area Rural com 1.595,2141HA, denominada Fazenda Represa – Gleba A, localizada no município e comarca de Nova Andradina/MS, registrado sob a matrícula 30164.
- b) Area Rural com 195,8442HA, denominada Fazenda Represa – Gleba B, localizada no município e comarca de Nova Andradina/MS, registrado sob a matrícula 30165.

Em 01 de dezembro de 2021, através do contrato particular de compromisso de venda e compra, o Fundo se comprometeu a vender a totalidade dos imóveis de sua titularidade pelo valor total de R\$ 49.720, a ser recebido da seguinte forma:

Das parcelas mensais fixas:

<u>Parcelas fixas</u>	<u>Valor (*)</u>	<u>Período</u>
36	R\$ 240	12.2021 a 11.2024
24	R\$ 240	12.2024 a 11.2026
12	R\$ 180	12.2026 a 11.2027
12	R\$ 120	12.2027 a 11.2028
12	R\$ 60	12.2028 a 11.2029

(*) Os valores fixos mensais correspondem à diferença entre o valor da parcela e o valor efetivamente recebido pelo Fundo, em razão do contrato de arrendamento de parte dos imóveis.

Das parcelas com correção pelo IPCA:

<u>Parcelas</u>	<u>Valor (*)</u>	<u>data do pagamento</u>
1	R\$ 7.750	01.12.2026
1	R\$ 7.750	01.12.2027
1	R\$ 7.750	01.12.2028
1	R\$ 7.750	01.12.2029

(*) Os valores das parcelas serão corrigida pelo IPCA/IBGE, a contar da assinatura do instrumento de venda, até a data do efetivo pagamento

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

A compradora somente fará toda a posse, direitos e ações correspondentes aos imóveis, para que dele goze e use livremente, somente na data em que ocorrer o registro, no competente cartório de registro de imóveis, do referido instrumento, com cláusula adjeto de alienação fiduciária dos imóveis em favor do Fundo.

A vendedora fica obrigada, caso seja notificada pela compradora, a partir do pagamento integral de todas as parcelas devidas até o final do 3º (terceiro) ano, em outorgar a escritura definitiva de venda e compra em nome da compradora ou a quem a mesma indicar, ainda que reste saldo devedor. No caso de haver saldo devedor, há escritura deverá ser outorgada com pacto de adjeto de alienação fiduciária dos terrenos, caso contrário a vendedora não estará obrigada a outorgar a escritura de compra e venda dos terrenos.

Movimentação dos valores a receber por venda dos imóveis:

Valor da venda	Parcelas recebidas	Ajuste a valor justo das propriedades vendidas	Valor contábil em 31.12.2021
49.720	(480)	(18.497)	30.743

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

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 ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

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. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos imobiliários e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre arrendados ou alienados.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis 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 com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão estar gravados com ônus reais. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, 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.

Risco relativos à aquisição dos ativos imobiliários

O Fundo poderá deter ativos imobiliários, incluindo imóveis e direitos relativos a estes imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente e passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos ativos imobiliários. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos ativos imobiliários. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos ativos imobiliários pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos ativos imobiliários pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos ativos imobiliários pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir ativos imobiliários com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo ativo imobiliários, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do ativo imobiliários pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e consequentemente a rentabilidade e o valor das cotas.

Risco imobiliário

Os ativos imobiliários podem sofrer desvalorização 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 do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Nesses casos, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser afetados.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como, guerras, desastres naturais, instabilidades políticas e sociais, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência do administrador e do gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, 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, mesmo que o administrador e o gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

7. Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, inclusive quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

8. Patrimônio líquido

Cotas integralizadas

As cotas integralizadas do Fundo são representadas por 44.600,00 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 1.011,130495, totalmente subscritas e integralizadas.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

Período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
De 03.09.2021 a 31.12.2021	1.011,130495	1,11%	45.407
Em 03.09.2021	1.000,00		

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

10. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R\$ 100.000, divididos em 100.000 cotas, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares.

O valor unitário de emissão de R\$ 1 na data da 1ª emissão de cotas, sendo que as cotas emitidas posteriormente deverá ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos.

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 cotas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472.

No período de 03 de setembro a 31 de dezembro de 2021 houve emissão 44.600,00 no valor de R\$ 44.600.

b) Amortizações e resgates de cotas

As cotas de cada emissão do Fundo somente poderão ser resgatadas no encerramento do Fundo, não podendo o cotista requerer o resgate antecipado de suas cotas.

Poderá ocorrer a qualquer tempo a critério do administrador, observado as condições previstas no regulamento.

No período de 03 de setembro a 31 de dezembro de 2021 não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

Observada as disposições constantes no 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.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

11. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No período de 03 de setembro a 31 de dezembro de 2021 não houveram distribuição de resultado.

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor Imobiliário:	Lavoura Consultoria Imobiliária Ltda.
Gestor	Ouro Preto Gestão de Recursos S.A.
Escrituração de cotas:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

13. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração, 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) Pelos serviços de escrituração de cotas, controladoria e contabilidade do Fundo equivalente a 0,10% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, preservado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente pelo IPCA;
- (ii) Pelos serviços de administração fiduciária equivalente a 0,10% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, preservado o valor mínimo mensal de R\$ 15; e
- (iii) Pela gestão da carteira do Fundo, a título de remuneração do gestor, equivalente a 0,40% ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado o valor mínimo mensal de R\$ 10, atualizado anualmente pelo IPCA.

As remunerações previstas acima, serão calculadas sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo no mês anterior, na razão de 1/12 avos, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º dia útil do mês subsequente.

Pela atividade de consultoria especializada, será paga uma remuneração ao consultor especializado, equivalente a 0,40% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, assegurado o valor mínimo mensal de R\$ 10, atualizado anualmente pelo IPCA.

Durante os 6 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 mês, inclusive, os serviços de gestão da carteira e de consultoria especializada deverão ser provisionados e pagos mensalmente.

No período de 03 de setembro a 31 de dezembro de 2021, as despesas com taxa de administração e controladoria corresponderam a R\$ 60 e R\$ 21, respectivamente.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

b) Taxa de performance

A taxa de performance, será paga diretamente à consultora especializada, a partir da data da 1ª integralização de cotas, em virtude do desempenho do Fundo, equivalente a 20% 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 taxa de performance será apurada e paga semestralmente.

No período de 03 de setembro a 31 de dezembro de 2021 não houve despesa de taxa de performance.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 45.407 foram os seguintes:

Despesas	03.09.2021 a 31.12.2021	
	Valor	(%) PL médio
Despesa de taxa de administração	(60)	0,13%
Despesa de taxa de controladoria	(21)	0,05%
Despesas jurídicas	(35)	0,08%
Outras despesas	(10)	0,02%
Total	(126)	0,28%

14. Alterações no regulamento

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de dezembro de 2021 deliberou e aprovou os seguintes assuntos:

- ✓ A consolidação de todos os termos definidos no capítulo I do regulamento;
- ✓ A alteração do art. 2º para deixar expresso que os serviços de escrituração de cotas e demais serviços qualificados também serão exercidos pela administradora;
- ✓ A inclusão da previsão no art. 4º do regulamento de determinadas obrigações da administradora;
- ✓ a alteração de redação no capítulo III, a fim de adequação regulatória, bem como trazer maior clareza sobre as taxas de administração e performance;
- ✓ A inclusão no parágrafo 1º do art. 12 do regulamento de obrigação do gestor do Fundo para prever que o mesmo deverá emendar seus melhores esforços para proporcionar ao Fundo as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

- ✓ A criação de um comitê de investimento e definição das regras de composição e funcionamento;
- ✓ A inclusão do parágrafo 1º ao art. 25 do regulamento;
- ✓ A atualização dos fatores de risco no capítulo XII do regulamento;
- ✓ 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;
- ✓ A alteração formal do art. 32 do regulamento do Fundo;
- ✓ A alteração do parágrafo 2º do art. 34º para previsão de adequação aos prazos e procedimentos operacionais da B3 S.A.;
- ✓ A alteração formal do art. 39 do regulamento do Fundo;
- ✓ A alteração dos Parágrafos 1º e 7º e inclusão do Parágrafo 8º no art. 39º, para adequação geral e ao Ofício B3/DIE 482/2021, de 24 de setembro de 2021;
- ✓ 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;
- ✓ A alteração do parágrafo 2º do art. 44º, para adequação às normas e procedimentos operacionais da B3;
- ✓ A alteração do art. 47, 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; A alteração formal do parágrafo 3º do art. 62;
- ✓ 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;
- ✓ A adoção de procedimento arbitral a fim de trazer agilidade à resolução de eventuais controvérsias envolvendo o Fundo e seus assuntos relacionados;
- ✓ Alteração do art. 72, para fins de adequação ao sistema arbitral de solução de controvérsias;
- ✓ A alteração da redação do item 8 “Amortização” do “Suplemento da 1ª Emissão de Cotas”, para fins de adequação ao operacional da B3;
- ✓ A aprovação de correções formais ao longo do regulamento;
- ✓ 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 A aprovação da consolidação do novo regulamento do Fundo contendo todas as alterações aprovadas.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

15. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e e-mail, e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da administradora. Adicionalmente, a administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

16. Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física, titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 381, de 14.01.2003, informamos que o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pelos Auditores Independentes, com exceção do serviço de auditoria de suas demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, segundo os quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 03 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora e o gestor, ou as partes a eles relacionados. No exercício, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 12, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

20. Outros assuntos

Desde dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 ainda permanece com impactos significativos nos mercados financeiros mundiais em 2021. Até o momento, não houve reflexos diretos/indiretos nos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo nem em suas receitas.

21. Eventos subsequentes

Após o período findo em 31 de dezembro de 2021 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

22. Diretor e contador

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O