

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO**  
**051 AGRO FAZENDAS II**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS -**  
**FIAGRO - IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ / ME: 48.565.175/0001-72**  
**(“Fundo”)**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** Em 26 de dezembro de 2023, na sede da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, devidamente autorizada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 29 de junho de 2009, na qualidade de administradora (“Administradora”) do Fundo.

**2. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente – Jonatas Cavalcante; Secretário: João Panzarin

**3. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação tendo em vista a presença dos cotistas representantes da totalidade das Cotas do Fundo, conforme assinatura constante da lista de presença arquivada na sede da Administradora. Presentes também os representantes legais da Administradora e da **ZERO CINCO UM CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.193.705/0001-33, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizado à Rua Jardim Botânico 657, sala 201 CEP 22470-050, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório número 16.484, expedido em 12 de julho de 2018 (“Gestor”).

**4. ORDEM DO DIA/DELIBERAÇÕES:**

(i) Aprovar a alteração das cláusulas 1.2, 5.8, 10.2, 14.1, 14.1.1 e 16.8.3, a inclusão da cláusula 14.5, e a exclusão da cláusula 16.8.5 do Regulamento do Fundo, que passarão a vigor conforme abaixo, bem como a consolidação do regulamento, conforme Anexo I desta ata:

“1.2 O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, pessoas físicas ou jurídicas, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Profissionais”).”

“5.8 As Cotas do Fundo somente poderão ser negociadas entre Investidores Profissionais.”

“10.2 O Fundo poderá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, os resultados auferidos pelo Fundo, em regime de competência, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas. Caso o Fundo tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, em percentual a ser estipulado pelo Gestor. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, eventual resultado auferido pelo Fundo poderá ser distribuído aos Cotistas sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente de recebimento, considerando a situação patrimonial do Fundo no último Dia Útil do mês anterior. Adicionalmente, os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.”

“14.1 Pelos serviços de administração, escrituração, custódia, controladoria 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. Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, será devida a remuneração anual com base no Patrimônio Líquido do Fundo, equivalente ao percentual de 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido inicial do Fundo, acrescido do valor das novas cotas emitidas e integralizadas observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais) atualizada anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”) ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Administração”).”

“14.1.1. A remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão será equivalente ao percentual de 0,70% (setenta décimos por

cento), sobre o Capital Comprometido, acrescido do valor das novas cotas emitidas e integralizadas atualizado anualmente pelo IPCA (“Taxa de Gestão” e, em conjunto com a Taxa de Administração, “Taxa de Administração Global”).”

“14.5O Fundo pagará ao Gestor, uma taxa de gestão extraordinária, independentemente da Taxa de Administração conforme previsto no artigo 14.1 do Regulamento, no de R\$ R\$7.970.402,55 (sete milhões, novecentos e setenta mil, quatrocentos e dois reais e cinquenta e cinco centavos) (“Taxa de Gestão Extraordinária Segunda Emissão”). A Taxa de Gestão Extraordinária Segunda Emissão do Fundo será paga em duas parcelas, sendo a primeira paga de forma imediata e integral no 1º (primeiro) dia útil subsequente à primeira data de integralização da segunda emissão de Cotas, no montante de R\$3.750.000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais) e a segunda em 10 de maio de 2024, no montante de R\$4.220.405,55 (quatro milhões, duzentos e vinte mil quatrocentos e cinco reais), a serem efetuados diretamente pelo Fundo ao Gestor. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, praticar desconto na Taxa de Gestão Extraordinária Segunda Emissão.”

“16.8.3 Caso venha ocorrer a destituição Sem Justa Causa ou a Renúncia Motivada do Gestor durante o período de 1 (um) ano a contar da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo (“Primeiro Ano”), ou durante o período de 1 (um) ano a contar da data em que ocorrer a primeira integralização da segunda emissão de Cotas do Fundo (“Segundo Ano”) o Gestor fará jus ao recebimento de uma multa compensatória correspondente ao percentual da Taxa de Administração que o Gestor receberia no período entre a data em que ocorrer a destituição sem Justa Causa ou a Renúncia Motivada do Gestor até o encerramento do Primeiro Ano (“Multa”), sendo que, caso venha a ser devida, a Multa incidirá, de forma proporcional, ao período transcorrido entre a data em que o Gestor for comunicado da respectiva destituição sem Justa Causa ou comunicar a sua Renúncia Motivada e: (i) o último dia do Primeiro Ano, ou (ii) nos 12 (doze) meses subsequentes à primeira integralização da segunda emissão de Cotas do Fundo, conforme o caso, observado que, caso venha a ser devido o pagamento da Multa, este será realizado em parcelas mensais de igual valor até o encerramento do Primeiro Ano e/ou do Segundo Ano, conforme caso. O Gestor também deverá ser previamente comunicado acerca da sua destituição sem Justa Causa com no mínimo 90 (noventa)

*dias de antecedência para fins de apuração do cálculo da Multa, ou no mesmo prazo em qualquer caso.”*

(ii) Aprovar a eleição dos seguintes membros para o Conselho Consultivo: (i) José Ernesto Cadelca Júnior CPF: 150.764.208-38; (ii) Antonio Cotian - CPF: 272.272.518-53, (iii) Angelo Reis Cadelca - CPF: 032.316.898-13; e (iv) Luiz Cadelca Neto: CPF: 094.591.046-06, neste ato eleitos pelos cotistas, que juntamente com o Sr. Bernardo Arruda Reis, CPF: 050.576.096-70, comporão o Conselho Consultivo;

(iii) Aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais (“Novas Cotas”), em série única, as quais serão objeto de oferta pública em rito automático de registro, para investidores profissionais, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39”) e da Instrução CVM 472 (“Oferta”), com as seguintes características principais:

(a) **Número da Emissão:** A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”).

(b) **Montante Inicial da Oferta:** R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Subscrição (conforme abaixo definido).

(c) **Quantidade de Cotas da Emissão:** 1.900.000 (um milhão e novecentas mil) Novas Cotas.

(d) **Classe de Cotas:** Classe única.

(e) **Preço de Emissão das Cotas da Emissão:** O preço de cada Nova Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) (“Valor da Nova Cota” ou “Preço de Subscrição”).

(f) **Taxa de Ingresso e/ou Saída:** O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída.

(g) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas e integralizadas na forma a ser prevista em cada boletim de subscrição, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional.

(h) **Distribuição Parcial:** Não será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Inicial da Oferta nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

(i) **Destinação de Recursos da Emissão:** Os recursos líquidos da Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento.

(j) **Número de Séries da Emissão:** A Emissão será realizada em série única.

(k) **Forma de Distribuição da Emissão:** A Oferta será realizada nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472, da Resolução CVM 39 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

(l) **Tipo de Distribuição:** Primária.

(m) **Direitos das Cotas:** As Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo.

(n) **Despesas da Oferta:** Os custos e despesas da Oferta serão arcados pelo Fundo.

(o) **Período de Distribuição:** As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição.

(p) **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. No

âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às instituições participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

(q) **Distribuidor:** A distribuição das Novas Cotas da Emissão será realizada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“Distribuidor”), sendo admitida a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

(r) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(iv) Aprovar a alteração da Taxa de Gestão prevista no Regulamento, condicionada ao sucesso da Oferta. Ou seja, uma vez devidamente colocadas as Novas Cotas objeto da 2ª (segunda) emissão aprovada no item (iii) acima, a cláusula 14.1.1 do Regulamento será alterada independentemente de realização de nova assembleia de cotistas, passando a vigor com a seguinte redação:

*“14.1.1 A remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão será equivalente ao percentual de 0,50% (cinquenta décimos por cento), sobre o Capital Comprometido, considerando as novas cotas emitidas e integralizadas atualizado anualmente pelo IPCA (“Taxa de Gestão” e, em conjunto com a Taxa de Administração, “Taxa de Administração Global”)*

Estando assim deliberada a matéria acima indicada, é assinado o presente de forma eletrônica.

**São Paulo, 26 de dezembro de 2023.**

**Presidente**

**Secretário**

---

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
**S.A.**  
ADMINISTRADORA

---

**ZERO CINCO UM CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
GESTOR

## **ANEXO I**

### **REGULAMENTO**



**REGULAMENTO DO 051 AGRO FAZENDAS II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS  
CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME: 48.565.175/0001-72**

## ÍNDICE

|     |                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | FUNDO .....                                                       | 10 |
| 2.  | OBJETO DO FUNDO.....                                              | 11 |
| 3.  | POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....                                    | 14 |
| 4.  | ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO .....                                      | 17 |
| 5.  | COTAS .....                                                       | 22 |
| 6.  | PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO ...          | 23 |
| 7.  | OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO .....                          | 24 |
| 8.  | NOVAS EMISSÕES DE COTAS.....                                      | 27 |
| 9.  | TAXA DE INGRESSO E SAÍDA .....                                    | 30 |
| 10. | POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....                      | 30 |
| 11. | OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR..... | 32 |
| 12. | DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....                                   | 36 |
| 13. | VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO GESTOR.....                        | 37 |
| 14. | REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR.....                    | 38 |
| 15. | SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR.....                   | 40 |
| 16. | ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....                                 | 42 |
| 17. | CONSELHO CONSULTIVO.....                                          | 59 |
| 18. | FATORES DE RISCO.....                                             | 50 |
| 19. | DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO .....                                | 51 |
| 20. | DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....                                   | 53 |
| 21. | AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....       | 53 |
| 22. | REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....                                  | 55 |
| 23. | CONSELHO CONSULTIVO.....                                          | 61 |
| 24. | DISPOSIÇÕES FINAIS .....                                          | 61 |

## 1. FUNDO

### 1.1 O 051 AGRO FAZENDAS II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS– FIAGRO – IMOBILIÁRIO

(“Fundo”), é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais do tipo “imobiliário”, constituído sob a forma de condomínio fechado, 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 exclusivamente a investidores profissionais, pessoas físicas ou jurídicas, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Profissionais”).

1.3 O Fundo é administrado e será representado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (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](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da Administradora ([www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria)).

1.4 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **ZERO CINCO UM CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.193.705/0001-33, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizado à Rua Jardim Botânico 657, sala 201 CEP 22470-050, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato

Declaratório número 16.484, expedido em 12 de julho de 2018 (doravante simplesmente denominado “Gestor”).

1.5 As atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis (conforme abaixo definidos), quando exigido pela regulação, e de avaliação técnico-ambiental 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) a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais, situados no Estado da Bahia, 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 sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo ou via participação em sociedades de propósito específico (“Ativos Alvo Imóveis”); e (b) (i) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”), emitidos por Securitizadoras Qualificadas, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável; (ii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio (“CRI”); (iii) Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”); (iv) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio (“LCI”); (v) cotas de outros Fiagro-Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste Fundo; (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento do agronegócio ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro-Imobiliário; e (vii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos Alvo”).

2.1.1 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, 90% (noventa 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 um período de 6 (seis) meses em função de eventuais condições de mercado desfavoráveis constadas pelo Gestor, desde que em tal período adicional de carência sejam observados em relação aos Ativos Alvo os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, nos termos do artigo 45, §5º, da Instrução CVM nº 472/08.

2.2.2 Sem prejuízo das demais avaliações e diligências conduzidas pelo Gestor previamente à aquisição de Ativos pelo Fundo, os Ativos Alvo Imóveis deverão (i) ter sido objeto de verificação pelo Gestor no que se refere ao uso do solo de imóveis e à gestão socioambiental da produção, a fim de que seja atestada pelo Gestor ou por consultoria especializada especificamente contratada para tanto, entre outros aspectos relevantes, a inexistência (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 submetidos a análise completa em campo, com evidências; (iii) ter obtido junto a consultoria especializada especificamente contratada para tanto o diagnóstico socioambiental com a indicação das melhorias a serem implementadas nas dimensões social e ambiental (“Verificação Socioambiental”).

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 na Verificação Socioambiental, 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 regular e tempestivo, ou Autorização Provisória de Funcionamento (APF), emitida pelas autoridades competentes e com data de validade em vigência.

2.2.4 Em razão da 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, que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás relacionados à atividade a serem desenvolvidas nos Ativos Alvo Imóveis.

2.2.4.1 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 haja condenação judicial definitiva em decorrência de qualquer tipo de embargo ambiental no respectivo Ativo Alvo Imóvel; (ii) caso haja condenação judicial definitiva por desmatamento ilegal no respectivo Ativo Alvo Imóvel; e (iii) caso haja condenação judicial definitiva em razão da utilização de trabalho escravo e/ou trabalho infantil no Ativo Alvo Imóvel.

2.2.5 Na gestão dos Ativos Alvo Imóveis, o Fundo poderá certificar seus investimentos para a criação, gerenciamento e eventual negociação de créditos de carbono, observada a regulamentação aplicável.

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:

- (a) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (b) 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;
- (c) 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.

### **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 para os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras, conforme previsto no capítulo 2 acima; e

- (c) a análise e seleção dos Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras será feita pelo Gestor, após emissão de parecer positivo pelo Conselho Consultivo e realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada a possibilidade 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 a necessidade da realização das diligências técnico-ambientais, verificados, ainda, os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.
- (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 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), 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 (notadamente, após o parecer positivo do Conselho Consultivo) 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;
- (xiii) assumir a toda responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis, por meio de si próprio, e/ou parceiros contratados para este fim; e
- (xiv) exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, conforme procuração outorgada pelo Administrador, nas reuniões e assembleias relativas aos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Gestor;
- (xv) cumprir com as demais obrigações previstas no Contrato de Gestão; e
- (xvi) o Gestor enviará mensalmente aos Cotistas o relatório de despesas de manutenção do Fundo, indicando todas as despesas e encargos incorridos pelo Fundo para sua manutenção ordinária no respectivo mês.

4.6.2 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.

4.6.3 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, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

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 ou arrendamento de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, monitorar e acompanhar projetos de venda, exploração e operação de imóveis rurais – inclusive em regime de parceria para beneficiamento e/ou reocupação 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) – bem como consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (iii) consultoria ou serviço especializado 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 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 4.11 abaixo.

4.10 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.

4.10.1 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.

4.10.2 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.

4.10.3 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 4.10 acima estão inclusos na Taxa de Administração, conforme definida no item 14.1 deste Regulamento.

4.10.4 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.

4.11 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 (“Escriturador”).

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 As Cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

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 entre Investidores Profissionais.

## **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 2.925.000 (duas milhões, novecentas e vinte e cinco mil) Cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R\$292.500.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões e quinhentos mil reais), em classe e série únicas (“Primeira Emissão”).

6.2 As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada



(“Resolução CVM 160”) e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo (“Primeira Oferta”). O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas emitidas é de 180 (cento e oitenta) dias 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 será encerrada com a colocação da totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, com a consequente subscrição e integralização da quantidade mínima de 2.925.000 (duas milhões, novecentas e vinte e cinco mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$292.500.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões e quinhentos mil reais) (“Montante Mínimo” ou “Capital Comprometido”).

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.

## **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 a regulamentação da CVM, 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 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, quando aplicável, 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, especialmente aquelas referentes ao objeto, à Política de Investimentos do Fundo e à Taxa de Administração 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 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.

7.5 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.

7.5.1 A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados no item 7.6 acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

7.5.2 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.

7.5.3 A verificação das condições para a isenção previstas no item 7.6.2 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 nº 472/08, o que ocorrer primeiro.

7.5.4 O descumprimento das condições previstas no item 7.5.2 implicará a tributação dos rendimentos na forma do item 7.6.5, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

7.5.5 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.

7.5.6 Na forma do artigo 20-E da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, o pagamento do imposto sobre a renda decorrente do ganho de capital sobre as cotas integralizadas com imóvel rural por pessoa física ou jurídica poderá ser diferido para a

data definida para o momento da venda dessas cotas, ou por ocasião do seu resgate, no caso de liquidação do Fundo. Na alienação ou no resgate das cotas aqui referidas, o imposto sobre a renda diferido será pago em proporção à quantidade de cotas vendidas.

7.5.7 A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos itens acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos do Fundo.

## **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 e parecer positivo do Conselho Consultivo, 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\$ R\$292.500.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões e quinhentos mil 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 e parecer positivo do Conselho Consultivo, 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 a regulamentação da CVM.

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 na data base de apuração definida nos documentos que aprovarem novas emissões, fica assegurado 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. No caso de integralização por meio de chamadas de capital, a Administradora divulgará Comunicado ao Mercado para dar publicidade ao procedimento, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas;

- (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 73 e 74 da Resolução CVM 160;
- (vi) 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);
- (vii) 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;
- (viii) 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
- (ix) 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, de acordo com os ditames da Resolução CVM nº 160; 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, conforme definido em cada emissão de novas Cotas.

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 poderá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, os resultados auferidos pelo Fundo, em regime de competência, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas. Caso o Fundo tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, em percentual a ser estipulado pelo Gestor. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, eventual resultado auferido pelo Fundo poderá ser distribuído aos Cotistas sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente de recebimento, considerando a situação patrimonial do Fundo no último Dia Útil do mês anterior. Adicionalmente, os

pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

10.2.1 Na hipótese de venda de qualquer dos Ativos Alvo Imóveis com ágio, de forma que o Fundo venha a auferir resultado passível de distribuição, este resultado deve ser distribuído aos Cotistas em até 30 (trinta) Dias úteis de seu recebimento.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 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;



- (v) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo Imóveis; e
- (vi) despesas rotineiras a serem depreendidas durante o prazo de duração do Fundo, incluindo a Taxa de Administração e Taxa de Gestão futuras.

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% (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 10% (dez 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) 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;
- (xv) 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;
- (xvi) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvii) 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;
- (xviii) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xix) 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;
- (xx) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

- (xxi) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xxii) 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
- (xxiii) 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: <https://www.051capital.com/> (“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, escrituração, custódia, controladoria 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. Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, será devida a remuneração anual com base no Patrimônio Líquido do Fundo, equivalente ao percentual

de 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido inicial do Fundo, acrescido do valor das novas cotas emitidas e integralizadas observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais) atualizada anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”) ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Administração”).

14.1.1. A remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão será equivalente ao percentual de 0,70% (setenta décimos por cento), sobre o Capital Comprometido, acrescido do valor das novas cotas emitidas e integralizadas atualizado anualmente pelo IPCA (“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, será 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.

14.3 A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração 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.

14.4. O Fundo pagará ao Gestor, uma taxa de gestão extraordinária, independentemente da Taxa de Administração conforme previsto no artigo 14.1 do Regulamento, no valor de R\$ 7.714.000,00 (sete milhões e setecentos e catorze mil Reais) (“Taxa de Gestão Extraordinária”). A Taxa de Gestão Extraordinária do Fundo será paga de forma imediata e integral no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento da Primeira Oferta, diretamente pelo Fundo ao Gestor.

14.5 O Fundo pagará ao Gestor, uma taxa de gestão extraordinária, independentemente da Taxa de Administração conforme previsto no artigo 14.1 do Regulamento, no de R\$ R\$7.970.402,55 (sete milhões, novecentos e setenta mil, quatrocentos e dois reais e cinquenta e cinco centavos) (“Taxa de Gestão Extraordinária Segunda Emissão”). A Taxa de Gestão Extraordinária Segunda Emissão do Fundo será paga em duas parcelas, sendo a primeira paga de forma imediata e integral no 1º (primeiro) dia útil subsequente à primeira data de integralização da segunda emissão de Cotas, no montante de R\$3.750.000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais) e a segunda em 10 de maio de 2024, no montante de R\$4.220.405,55 (quatro milhões, duzentos e vinte mil



quatrocentos e cinco reais), a serem efetuados diretamente pelo Fundo ao Gestor. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, praticar desconto na Taxa de Gestão Extraordinária Segunda Emissão.

## **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, 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.

15.11.1 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.

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) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) 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;
- (viii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (ix) emissão de novas Cotas, exceto até o limite de R\$165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais), nos termos do item 8.1 acima;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- (xi) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (xii) alteração da Taxa de Administração;
- (xiii) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu(s) substituto(s); e

- (xiv) 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, mas os efeitos do quanto decidido em Assembleia Geral de Cotistas passam a ser vinculantes quanto ao Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços ao Fundo, desde o encerramento da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

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.

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), (v), (vi), (x), (xii) e (xiii) do item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) Metade mais um, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver 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.

16.8.3 Caso venha ocorrer a destituição Sem Justa Causa ou a Renúncia Motivada do Gestor durante o período de 1 (um) ano a contar da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo ("Primeiro Ano"), ou durante o período de 1 (um) ano a contar da data em que ocorrer a primeira integralização da segunda emissão de Cotas do Fundo ("Segundo Ano") o Gestor fará jus ao recebimento de uma multa compensatória correspondente ao percentual da Taxa de Administração que o Gestor receberia no período entre a data em que ocorrer a destituição sem Justa Causa ou a Renúncia Motivada do Gestor até o encerramento do Primeiro Ano ("Multa"), sendo que, caso venha a ser devida, a Multa incidirá, de forma proporcional, ao período transcorrido entre a data em que o Gestor for comunicado da respectiva destituição sem Justa Causa ou comunicar a sua Renúncia Motivada e: (i) o último dia do Primeiro Ano, ou (ii) nos 12 (doze) meses subsequentes à primeira integralização da segunda emissão de Cotas do Fundo, conforme o caso, observado que, caso venha a ser devido o pagamento da Multa, este será realizado em parcelas mensais de igual valor até o encerramento do Primeiro Ano e/ou do Segundo Ano, conforme caso. O Gestor também deverá ser previamente comunicado acerca da sua destituição sem Justa Causa com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência para fins de apuração do cálculo da Multa, ou no mesmo prazo em qualquer caso.

16.8.3.1 Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Justa Causa", (i) o descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários ou (ii) conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação

dos seguintes atos ou situações: fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis.

16.8.3.2 Para fins deste Regulamento, a "Renúncia Motivada do Gestor" será configurada caso (i) os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e sem concordância do Gestor, promovam qualquer alteração neste Regulamento que, (a) altere a política de investimentos do Fundo, a Taxa de Gestão, , (b) altere os termos, condições e/ou regras relativos à Multa, incluindo a Justa Causa, a Renúncia Motivada do Gestor, substituição, descredenciamento ou destituição do Gestor, (c) altere as competências, poderes, responsabilidades e obrigações do Gestor; e/ou (ii) os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e sem concordância do Gestor, aprovem a fusão, cisão ou incorporação do Fundo.

16.8.4 A Multa por destituição sem Justa Causa do Gestor acima mencionada será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor a ser indicado em substituição ao Gestor destituído, sendo certo, desse modo, que tal Multa não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto neste Regulamento.

.

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 ou assinatura digital certificada pelo ICP-Brasil 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 tratem 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, 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.

16.12.2 A resposta à consulta poderá ser realizada por meio de correspondência escrita, eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", e deverá se dar dentro de: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias corridos contados do envio da consulta, no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias, sendo certo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como abstenção por parte do Cotista.

16.12.3 Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas que tenham respondido a consulta, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento.

16.12.3 . Os prazos para resposta e a data de apuração dos votos no âmbito da consulta formal poderão ser prorrogados pela Administradora, conforme orientação do Gestor, mediante envio de comunicação a todos os Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada.

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. FATORES DE RISCO**

17.1 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 Anexo I a este Regulamento 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. Portanto, não poderão a Administradora, o Gestor e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do Fundo.

17.2. 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.

17.3 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 estrutura aplicável aos fundos de investimento imobiliário, utilizada por analogia ao Fundo.

## **18. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

### **18.1 Constituem encargos e despesas do Fundo:**

- (i) Taxa de Administração;
- (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.

18.2 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.

18.2.1. Quaisquer pagamentos de despesas ou encargos, em montante individual ou agregado inferior a R\$10.000,00 (dez mil reais), que deva ser realizado para fins da gestão dos ativos investidos pelo Fundo, deverá ser realizado em nome do Fundo sem a prévia e expressa autorização do Conselho Consultivo.

18.3 As parcelas da Taxa de Administração 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, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

18.4 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.

## **19. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

19.1 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

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

19.3 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.

19.4 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.

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

19.6 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.

## **20. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

20.1 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.

20.1.1 A amortização de Cotas para liquidação do Fundo, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, será obrigatória na hipótese de venda do Ativo Alvo Imóvel adquirido com recursos decorrentes da Primeira Emissão.

20.2 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.

20.3 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.

20.4 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, o que deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias contados da conclusão da alienação dos ativos do Fundo, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 472/08, observado o disposto no item 20.5.2 abaixo.

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

20.5.1 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.

20.5.2 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 20.5.1 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.

20.6 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..

20.6.1 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.

20.7 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.

20.8 Em caso de amortização de Cotas serão obedecidas as seguintes regras:

(i) data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado em data anterior ao do pagamento da amortização; e

(ii) data de Pagamento da Amortização: na mesma data acima.

## **21. REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

21.1 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.

21.2 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.

21.3 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.

21.4 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.

21.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

21.6 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.

21.7 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.

21.7.1 A Administradora 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.

21.7.2 O representante de cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

21.7.3 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.

21.8 O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

21.8.1 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.

21.9 O representante de cotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

21.10 O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## 22. CONSELHO CONSULTIVO

22.1 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 a serem realizadas pelo Fundo, incluindo Ativos Alvo Imóveis em áreas adjacentes às propriedades rurais da Administradora e do Gestor, mesmo que já tenham pertencido às pessoas acima mencionadas; (ii) emitir parecer prévio a respeito da celebração, aditamento, renegociação e rescisão de contratos de arrendamento e parceria; e (iii) emitir parecer prévio a respeito da necessidade de emissão de novas Cotas, sendo que nenhum investimento, desinvestimento, negociação, alienação e/ou criação de ônus de qualquer natureza sobre os ativos a serem investidos pelo Fundo, incluindo, mas não limitados, aos Ativos Alvo Imóveis localizados em áreas adjacentes às propriedades rurais do Administrador fiduciário do Fundo e do Gestor, bem como nenhum contrato de arrendamento, parceria ou de qualquer outra forma de exploração relativo aos ativos a serem investidos pelo Fundo será celebrado, aditado, renegociado ou rescindido sem a prévia e expressa concordância do Conselho Consultivo do Fundo, no qual os Cotistas possuirão maioria dos votos, conforme previsto nos termos deste Regulamento.

22.2 O Conselho Consultivo será composto por 5 (cinco) integrantes, sendo 4 (quatro) indicados pelos cotistas e 1 (um) indicado pelo Gestor, sendo que ambos poderão ser Cotistas ou não do Fundo. Na hipótese do membro do Conselho Consultivo ser Cotista do Fundo, este ficará vedado de divulgar informações a respeito das matérias que venham a ser discutidas no Conselho Consultivo pelo período de 90 (noventa) dias.

22.2.1 O mandato dos membros do Conselho Consultivo será de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

22.2.2 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.

22.2.3 Qualquer membro do Conselho Consultivo poderá ser destituído a qualquer tempo pela parte que o indicou.

22.2.4 Para cada membro do Conselho Consultivo, deverá sempre ser indicado um suplente, a ser designado pelo mesmo responsável que o indicou.

22.2.5 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.

22.2.6 Os membros do Conselho Consultivo não farão jus a qualquer remuneração, por parte do Fundo, em virtude do exercício de suas funções como membros do Conselho Consultivo.

22.3 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 ou do Gestor, mediante o envio de notificação com comprovante de entrega com pelo menos 3 (três) dias úteis de antecedência de cada reunião, sendo que tal notificação poderá ser dispensada se todos os membros estiverem presentes à reunião.

22.3.1 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.

22.4 Cada membro do Conselho Consultivo terá direito a 1 (um) voto sobre qualquer questão submetida ao Conselho Consultivo.

22.5 As reuniões do Conselho Consultivo serão instaladas com a presença da maioria dos membros do Conselho Consultivo.

22.6 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 e vinculará o Administrador e o Gestor quanto às decisões sobre os assuntos de sua competência, conforme cláusula 23.1 acima.

22.7 O secretário de cada reunião do Conselho Consultivo (i) lavrará ata da reunião; (ii) disponibilizará cópia da ata à Administradora e ao Gestor 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.

22.8 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 (ou negativo, conforme o caso) 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.

22.9 O Gestor formalizará, até a data da Primeira Emissão, a nomeação dos membros do Conselho Consultivo, nos termos do item 23.2 acima.

22.9.1 No ato de sua posse, cada membro do Conselho Consultivo deverá assinar um termo de confidencialidade, no qual se compromete, durante a vigência do seu mandato e pelo período de 2 (dois) anos após o seu término, a manter o absoluto sigilo sobre todas e quaisquer informações a que tiver acesso em decorrência de suas atividades no Conselho Consultivo, especialmente informações de cunho estratégico do Fundo e/ou da seleção, negociação e gestão dos Ativos Alvo.

22.10 Os membros do Conselho Consultivo, caso sejam cotistas do Fundo, não poderão negociar suas cotas durante o período de seu mandato, nem no período de 4 (quatro) meses da data em que deixar de ser membro. Desta forma, os membros do conselho consultivo que forem cotistas do Fundo, no momento de sua eleição, estarão de acordo da restrição aqui descrita.

## **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.

## **ANEXO I AO REGULAMENTO DO 051 AGRO FAZENDAS II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**

### **Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO**

O Fundo está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM nº 39/21, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio.

Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém-criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM nº 472/08, as regras e procedimentos atualmente adotados para o presente Fundo poderão vir a ser alterados e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o Fiagro ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento em Fiagro, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e o Fiagro e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre o Fiagro, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses no investimento em Fiagro, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em Fiagro, e conseqüentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e conseqüentemente afetar de modo adverso o Cotista.

### **Risco relativo à perda de propriedade por vícios na cadeia dominial**

A análise das respectivas cadeias dominiais dos Ativos Alvo Imóveis, durante o processo de auditoria (*due diligence*), poderá constatar a existência de estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, ou, ainda, pessoas jurídicas brasileiras que sejam controladas (diretamente ou indiretamente) por capital estrangeiro, dentre os antigos proprietários dos Ativos Alvo Imóveis, de modo que a aquisição destes por tais proprietários anteriores, bem como a sua transferência aos adquirentes posteriores – incluindo o Fundo, poderá estar sujeita aos efeitos previstos na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, conforme alterada (“Lei nº 5.709/71”). Referida norma legal disciplina as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros, sejam pessoas físicas ou jurídicas, bem como por pessoas jurídicas brasileiras cujo controle, direto ou indireto, seja exercido por estrangeiros, impondo o cumprimento de condições específicas, conforme detalhadas na lei, para que sejam consideradas válidas as referidas aquisições. Nesse sentido, conforme previsão constante no seu artigo 15, a aquisição de imóvel rural que viole as prescrições da Lei nº 5.709/71 é nula de pleno direito, sendo certo que a declaração de tal nulidade em juízo acarreta a imediata restauração da propriedade do imóvel rural ao alienante que pretendeu transmiti-lo ao estrangeiro, com a conseqüente restituição do valor pago no âmbito da aquisição. Ressalta-se, ainda, que a decretação da nulidade da transmissão do imóvel em um ponto da cadeia dominial invalida, também, todos os atos de transferência de propriedade subsequentes. Assim, considerando, ainda, a impossibilidade de se afirmar, com exatidão, que a aquisição dos Ativos Alvo Imóveis pelos estrangeiros



eventualmente identificados nas suas respectivas cadeias dominiais observou plenamente os requisitos constantes na Lei nº 5.709/71, é existente, ainda, o risco de questionamento judicial da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo, o que poderá se desdobrar na efetiva perda da propriedade dos referidos bens imóveis pelo Fundo, afetando negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

### **Risco relativo ao procedimento na aquisição de imóveis pelo Fundo**

Os investimentos no mercado imobiliário 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 Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização**

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

### **Risco da Pandemia do Covid-19**

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

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

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo, influenciando na

capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, o que pode afetar negativamente sua estratégia e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

### **Risco relacionado a surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças transmissíveis em todo o mundo**

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, dengue, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou SRME, a síndrome respiratória aguda grave ou SRAG e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo e suspensão das atividades de eventuais funcionários de arrendatários ou parceiros, ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

### **Risco de Crédito**

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos arrendatários e parceiros rurais ou adquirentes dos Ativos Alvo, a título de arrendamento, parceria rural ou compra e venda de tais Ativos Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco de potencial conflito de interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem

potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Regulamento e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

### **Riscos de Liquidez**

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

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo, sobretudo dada a recente criação dos FIAGRO por meio da Lei nº 14.130 de 29 de março de 2021, que ainda pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. No entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o Fundo e a rentabilidade de suas Cotas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação**

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, especialmente em um cenário atual de discussões no Congresso Nacional de alterações para FII com base no Projeto de Lei nº 2.337 de 25 de junho de 2021.

**Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário**

A Administradora necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado

secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio a Administradora para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para a Administradora quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades a Administradora e ao Gestor sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pela Administradora e/ou pelo Gestor, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que: (i) a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver alocada em Ativos Alvo Imóveis 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, 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observados os períodos de carência previstos no Regulamento, a ser adquirida pelo Fundo estará sempre locada, arrendada ou objeto de parceria rural. Dessa forma, qualquer adversidade na rentabilidade dos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, pode acarretar um impacto negativo nos resultados do Fundo maior do que acarretaria no caso de não haver concentração da carteira e, por conseguinte, impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

### **Risco da morosidade da justiça brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo Imóveis e/ou aos Ativos Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da

morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

### **Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento rural serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos ambientais**

Os Ativos Alvo Imóveis ou outros imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação ambiental cultural, dentre outros.

### **Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.



### **Risco de sinistro**

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

### **Riscos de despesas extraordinárias**

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

### **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas**

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Gestor e a Administradora do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, 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.

### **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 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 a ações judiciais desfavoráveis sobre os Ativos Alvo Imóveis**

No âmbito da auditoria dos Ativos Alvo Imóveis a serem potencialmente adquiridos do Fundo com os recursos da Primeira Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais relacionadas às áreas onde estão localizados referidos Ativos Alvo Imóveis, envolvendo, dentre outras questões, anulação de registro, usucapião, reintegração de posse e interdito proibitório. Caso essas ações sejam julgadas desfavoravelmente ao titular do respectivo imóvel, poderão afetar a transferência de sua propriedade ao Fundo, o que poderá provocar a impossibilidade de utilizá-los como pretendido inicialmente e, portanto, gerar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

### **Risco de regularidade dos imóveis rurais**

A propriedade dos Ativos Alvo Imóveis somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis rurais junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, 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 sociopolítico do respectivo município no qual o Ativo Alvo Imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os Ativos Alvo Imóvel poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado Ativo Alvo Imóvel e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo**

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos da carteira do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

#### **Risco de alteração da reserva legal no bioma**

Os Ativos Alvo Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo poderão se situar em áreas de reserva ambiental, na qual há a obrigação de preservação da vegetação nativa, nos termos do Código Florestal brasileiro, e pode variar conforme o bioma do local em que o Ativo Alvo Imóvel está localizado. É possível que alterações legislativas façam com que o percentual mínimo reservado à reserva legal, por bioma, seja alterado. Caso ocorra a referida alteração e não haja a observância deste percentual, é possível que sejam aplicadas as penas previstas na legislação, o que poderá impactar adversamente o Fundo e, por consequência, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **Riscos Ambientais**

As atividades do setor agropecuário podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental. Portanto, em regra, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente ou o pagamento de indenização a terceiros afetados poderá impedir ou levar o Fundo a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso sobre o Fundo.

### **Riscos fundiários**

É possível que os Ativos Alvo Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo se situem em áreas com alto risco fundiário, podendo a levar a disputas quanto à titularidade do imóvel em questão, o que poderá levar a discussões judiciais, quanto à posse, propriedade e ocorrência de sobreposição de áreas. Nesse sentido, referidas discussões podem causar impacto adverso sobre o Fundo e seus resultados, uma vez que a exploração do Ativo Alvo Imóvel objeto poderá ser prejudicada.

### **Riscos relacionados à inadimplência**

O Fundo atua em diversas atividades do mercado imobiliário, dentre as quais o arrendamento/parceria rural de imóveis. É possível que arrendatários/parceiros rurais não cumpram com suas obrigações financeiras previamente pactuadas e se tornem inadimplentes. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

### **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Ativos Alvo Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo Imóveis, como por exemplo vendavais e inundações. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

### **Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Ativos-Alvo Imóveis**

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Ativos Alvo Imóveis que venha a compor o portfólio do Fundo estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e gerar passivos para os Ativos Alvo Imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

### **Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Especialista Técnico, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Gestor, do Especialista Técnico e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os



Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

### **Riscos associados à liquidação do Fundo**

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

### **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação**

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

### **Riscos de prazo**

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

### **Risco de descontinuidade**

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

### **Risco de desenquadramento passivo involuntário**

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar a Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor

das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

#### **Risco de disponibilidade de caixa**

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

#### **Risco relativo à concentração e pulverização**

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

#### **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

#### **Risco operacional**

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelo Gestor e, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou

nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente, de maneira eficaz, áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração aceitáveis, o que pode reduzir a receita e afetar os resultados operacionais de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e, por consequência, o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos arrendatários/parceiros rurais;
- pressão para queda do valor médio da área arrendada;
- tendência de solicitações de renegociações de valores de arrendamento/parceria rural previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos imóveis rurais e demais ativos do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- mudanças regulatórias afetando o setor de commodities; e
- alterações nas regras da legislação vigente.

### **Risco de imagem**

Considerando que o portfólio do Fundo, sua política de investimentos e, conseqüentemente, 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.

### **Risco de restrição na negociação**

Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

### **Risco de uso de derivativos**

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administradora, do Gestor, do Especialista Técnico ou do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

### **Risco de execução de garantias atreladas aos Ativos-Alvo**

Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Alvo, o investimento em Ativos Alvo, incluindo certificados de recebíveis imobiliários, inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor. Adicionalmente, a garantia

outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais Ativos Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

### **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis. A ausência de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

### **Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor**

O objetivo preponderante do Fundo consiste em investir, direta ou indiretamente, em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis. A administração de tais ativos poderá ser realizada por empresas especializadas, inclusive ligadas ao Gestor, se aprovadas pelos Cotistas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que considere adequadas. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

### **Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro**

A possibilidade de retenção e reinvestimento do lucro auferido pelo regime de caixa, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, de 2 de maio de 2014, visando o reinvestimento acima dos 5% (cinco por cento) previstos no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 poderá acarretar risco fiscal ao Fundo, na hipótese de a RFB entender pela impossibilidade de retenção de lucros, sem o recolhimento de tributos.

### **Riscos institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis de propriedade do Fundo podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre

a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação dos imóveis de propriedade do Fundo. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### **Riscos de crédito dos Ativos-Alvo e das Aplicações Financeiras**

Os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos Alvo e de Aplicações Financeiras ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

#### **Risco de liquidez reduzida das Cotas**

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

#### **Risco relacionado a acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas**

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos

acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

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

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

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

- (i) Risco de alterações na Lei nº 8.245/91: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;
- (ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Alvo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar

adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

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

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por arrendamento/parceria rural dos imóveis e o grau de interesse de arrendatários/parceiros rurais e potenciais compradores dos Ativos Alvo Imóveis do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, 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, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**Risco de decisões administrativa, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis**

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção.



Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, o Gestor, o Especialista Técnico, o Escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento, sendo certo que, nesse caso, o valor das Cotas poderá ser afetado adversamente.

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

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

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

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

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

O sucesso do Fundo depende da aquisição de Ativos-Alvo 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 PRIMEIRA OFERTA**

### **Risco da não colocação do montante inicial da Oferta**

Caso não seja atingido o montante inicial da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser

prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido no Prospecto da Primeira Emissão), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

#### **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição, o montante da Primeira Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Primeira Oferta.

#### **Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Primeira Oferta**

Não há como garantir que o Fundo irá comprar os Ativos Alvo da Primeira Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o vendedor dos Ativos Alvo da Primeira 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 Primeira 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 Primeira Oferta dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo. Caso por qualquer das razões acima a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Oferta não seja concretizada, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às dos Ativos Alvo da Primeira Oferta ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

#### **Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real**

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Alvo sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal Ativo Alvo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Alvo que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, podendo, eventualmente, resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Ademais, no âmbito da Primeira Oferta foram identificados ônus reais de natureza hipotecária sobre parte dos Ativos Alvo a serem adquiridos, de modo que o não cancelamento de tais ônus até a data e aquisição desses Ativos Alvo pelo Fundo poderá submeter a Primeira Oferta aos riscos acima descritos.

### **Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Primeira 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 Primeira 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 Primeira Oferta.

### **Risco de Não Continuidade da Oferta em Razão do Não Cumprimento das Condições Precedentes**

O Contrato de Distribuição contém determinadas condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), cujo atendimento deverá ser verificado até a data do início da Oferta como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores. Na hipótese de não atendimento de referidas condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Adicionalmente, conforme apontado na seção “Destinação de Recursos”, a aquisição do Ativo Alvo Imóvel da Oferta pelo Fundo está diretamente vinculada à venda concomitante, pelo Vendedor, do Imóvel Adicional a terceiro, sendo que a obtenção de recursos, pelo potencial comprador, para aquisição do Imóvel Adicional é condição precedente para realização da Oferta (nos termos do Contrato de Distribuição), a ser verificada pelos Coordenadores no Dia Útil que antecede o início da Oferta. Desta forma, caso o potencial comprador do Imóvel Adicional não disponha de recursos suficientes para aquisição do Imóvel Adicional até o Dia Útil imediatamente anterior à data de início da Oferta (sendo a data de início a data de divulgação do Anúncio de Início), tal fato poderá acarretar o cancelamento 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.

#### **Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Primeira Oferta**

Durante a colocação das Cotas objeto da Primeira Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Os recibos das Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação 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.

#### **Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta**

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Primeira Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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. O Administrador, o Gestor e a instituição intermediária a ser contratada para atuar no processo de distribuição das Cotas do Fundo (“Coordenador Líder”) 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 no Prospecto**

O Prospecto da Primeira Oferta de Cotas do Fundo conterá informações acerca do Fundo, do mercado do agronegócio, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, dos Coordenadores, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

### **Risco do desligamento de Participante Especial**

O processo de distribuição das Cotas do Fundo poderá contar com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto B3, convidadas a participar da Oferta de Cotas do Fundo (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”). Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais. Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras 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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores a serem previstos na documentação da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

## **RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO INVESTIMENTO EM SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO**

### **Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras**

O Fundo poderá adquirir CRA, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRA deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRA, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRA.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”

### **Recente regulamentação específica acerca do investimento em certificados de recebíveis do agronegócio**

A atividade de securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio está sujeita à Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e à Resolução CVM 60/21, no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis do agronegócio. Como a Resolução CVM 60/21 e a Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022 foram recentemente publicadas, poderão surgir diferentes interpretações acerca de suas aplicações, o que pode gerar efeitos adversos sobre o investimento do Fundo em CRA, e consequentemente afetar de forma adversa as Cotas e os Cotistas.

### **Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização**

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte do Fundo em seu investimento em CRA, em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos. Assim, em razão do caráter recente da legislação referente a CRA e de sua paulatina consolidação levam à menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo Poder Judiciário, deste modo afetando de forma adversa o investimento do Fundo em CRA, e consequente afetando adversamente as suas Cotas.

### **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA**

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRA em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos do agronegócio, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRA, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRA que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRA, a companhia securitizadora emissora dos CRA promoverá o resgate antecipado dos CRA, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRA poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRA, anteriormente investido. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRA de honrar as obrigações decorrentes dos CRA depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos do agronegócio que lastreiam a emissão dos CRA e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos do agronegócio representam créditos detidos

pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) do agronegócio, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRA não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRA dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos do agronegócio, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRA. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRA pela companhia securitizadora.

### **Risco de execução das garantias atreladas aos CRA**

O investimento do Fundo em CRA inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de prestadores de serviços, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRA poderá afetar de forma adversa o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no 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.



## AGC FIAGro 051 Faz. II (26.12)(6078027.9) (1).docx

Documento número #d3b8c91b-ae96-41bd-af7b-715c55460ebf

Hash do documento original (SHA256): 7e9b2ba640d29589221d147a2ac556be435d51e1a91a2eb1263cd3c79bb03b0f

### Assinaturas

✓ **Jonatas Victor Marques Cavalcante**  
CPF: 425.272.228-46  
Assinou como parte em 26 dez 2023 às 15:29:35

✓ **Luciano Brochmann**  
CPF: 889.775.360-49  
Assinou como parte em 26 dez 2023 às 15:29:17

✓ **LEONARDO SPERLE FERREIRA LAGE**  
CPF: 100.907.757-08  
Assinou como parte em 26 dez 2023 às 15:31:38

✓ **LIZANDRO SOMMER ARNONI**  
CPF: 279.902.288-07  
Assinou como parte em 26 dez 2023 às 16:06:50

✓ **JOÃO ROBERTO PANZARIN**  
CPF: 447.637.268-62  
Assinou como parte em 26 dez 2023 às 15:29:21

### Log

26 dez 2023, 15:26:03      Operador com email leonardo.ramos@051capital.com na Conta 9918946b-8ea9-4d28-925d-48259c8ec8a7 criou este documento número d3b8c91b-ae96-41bd-af7b-715c55460ebf. Data limite para assinatura do documento: 25 de janeiro de 2024 (15:26). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

26 dez 2023, 15:28:36      Operador com email leonardo.ramos@051capital.com na Conta 9918946b-8ea9-4d28-925d-48259c8ec8a7 adicionou à Lista de Assinatura: jonatas.cavalcante@xpi.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Jonatas Victor Marques Cavalcante e CPF 425.272.228-46.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26 dez 2023, 15:28:36 | Operador com email leonardo.ramos@051capital.com na Conta 9918946b-8ea9-4d28-925d-48259c8ec8a7 adicionou à Lista de Assinatura:<br>luciano@051capital.com para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Luciano Brochmann e CPF 889.775.360-49.                                                                                                                                    |
| 26 dez 2023, 15:28:36 | Operador com email leonardo.ramos@051capital.com na Conta 9918946b-8ea9-4d28-925d-48259c8ec8a7 adicionou à Lista de Assinatura:<br>leonardo.sperle@xpi.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo LEONARDO SPERLE FERREIRA LAGE e CPF 100.907.757-08.                                                                                                                    |
| 26 dez 2023, 15:28:36 | Operador com email leonardo.ramos@051capital.com na Conta 9918946b-8ea9-4d28-925d-48259c8ec8a7 adicionou à Lista de Assinatura:<br>lizandro.arnoni@xpi.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo LIZANDRO SOMMER ARNONI e CPF 279.902.288-07.                                                                                                                           |
| 26 dez 2023, 15:28:36 | Operador com email leonardo.ramos@051capital.com na Conta 9918946b-8ea9-4d28-925d-48259c8ec8a7 adicionou à Lista de Assinatura:<br>joao.panzarin@xpi.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo JOÃO ROBERTO PANZARIN e CPF 447.637.268-62.                                                                                                                              |
| 26 dez 2023, 15:29:17 | Luciano Brochmann assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail<br>luciano@051capital.com. CPF informado: 889.775.360-49. IP: 201.76.188.82. Componente de assinatura versão 1.704.1 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .                                                                                                                                                                                                                                                |
| 26 dez 2023, 15:29:21 | JOÃO ROBERTO PANZARIN assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail<br>joao.panzarin@xpi.com.br. CPF informado: 447.637.268-62. IP: 200.182.103.71. Componente de assinatura versão 1.704.1 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .                                                                                                                                                                                                                                         |
| 26 dez 2023, 15:29:35 | Jonatas Victor Marques Cavalcante assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail<br>jonatas.cavalcante@xpi.com.br. CPF informado: 425.272.228-46. IP: 200.182.103.72. Componente de assinatura versão 1.704.1 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .                                                                                                                                                                                                                        |
| 26 dez 2023, 15:31:38 | LEONARDO SPERLE FERREIRA LAGE assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail<br>leonardo.sperle@xpi.com.br. CPF informado: 100.907.757-08. IP: 201.48.69.133. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.989266 e longitude -43.359135. URL para abrir a localização no mapa: <a href="https://app.clicksign.com/location">https://app.clicksign.com/location</a> . Componente de assinatura versão 1.704.1 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> . |
| 26 dez 2023, 16:06:50 | LIZANDRO SOMMER ARNONI assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail<br>lizandro.arnoni@xpi.com.br. CPF informado: 279.902.288-07. IP: 179.191.127.102. Componente de assinatura versão 1.704.1 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .                                                                                                                                                                                                                                     |
| 26 dez 2023, 16:06:50 | Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d3b8c91b-ae96-41bd-af7b-715c55460ebf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº d3b8c91b-ae96-41bd-af7b-715c55460ebf, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).