REGULAMENTO DO

FAZENDA BELA VISTA FUNDO DE INVESTIMENTO EM CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ Nº 56.729.347/0001-24

GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NO REGULAMENTO DO FAZENDA BELA VISTA FUNDO DE INVESTIMENTO EM CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Definições. Os termos e expressões utilizados neste Regulamento, quando iniciados por letra maiúscula, têm o significado a eles atribuídos no Glossário abaixo. Além disso, (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às respectivas disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a Cláusulas ou anexos aplicam-se a Cláusulas e anexos deste Regulamento; (v) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(vi)** as referências ao **FUNDO** alcançam a sua Classe única; e todas as referências à Classe alcançam o **FUNDO**, já que este possui Classe única.

"ADMINISTRADORA"	A **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 14820, de 8 de janeiro de 2016, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou sua sucessora a qualquer título.
"Amortização de Principal"	Significa, com relação a cada Data de Pagamento, a amortização de parcela do valor de principal das Cotas, calculado nos termos deste Regulamento, do Anexo da Classe e do respectivo Apêndice, conforme aplicável.
"Amortização Total"	Significa o último pagamento de Amortização de Principal de uma série ou subclasse de Cotas, conforme aplicável, com o consequente cancelamento das respectivas

	Cotas pela **ADMINISTRADORA**.
"Anexo da Classe"	É o anexo da respectiva Classe deste Regulamento, dos quais constam as regras específicas aplicáveis à classe única.
"Anexo Normativo III"	Significa o anexo normativo III da RCVM 175, conforme em vigor.
"Adendo"	Significa qualquer adendo a este Regulamento, os quais constituem parte integrante e inseparável do presente Regulamento.
"Apêndice"	Apêndice descritivo do qual constarão as particularidades das Cotas da Classe ou cada Subclasse, se houver, o qual integra o Regulamento para todos os fins.
"Assembleia de Cotistas"	Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, sem distinção.
"Assembleia Especial de Cotistas"	Assembleia de Cotistas para a qual são convocados somente os Cotistas de determinada Classe ou Subclasse de Cotas, se houver.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do **FUNDO**.
"Ativos"	Ativos Alvo e Ativos Financeiros, garantias, juros e disponibilidade de titularidade da Classe e/ou **FUNDO**, considerados em conjunto.
"Ativos Alvo"	São os ativos alvo do **FUNDO**, observada a RCVM 39, compostos por (i) ações ou quotas de emissão de sociedades de propósito específico (SPE), na forma permitida no Anexo Normativo III, cujo único propósito seja investir na Fazenda Santa Rosa II, Bela Vista e Tupã, com área de 1.435,59 hectares, imóveis rurais registrados no Cartório de Registro de Imóveis sob os

	números de matrícula 70.311, 70.312, 70.313 e 36.223 e localizados na região Centro-Oeste do Brasil ("Imóveis" e "Ativos Imobiliários", respectivamente); (ii) CRA; e (iii) LCA.
"Ativos Financeiros"	Valores Mobiliários indicados no respectivo Anexo da Classe, os quais poderão compor o Patrimônio Líquido da Classe e/ou do **FUNDO**.
"Auditor Independente"	Instituição que deverá ser contratada pela **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, para prestar serviços de auditoria independente dos documentos contábeis do **FUNDO** e da Classe, conforme aplicável.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
"Balcão B3"	Segmento Balcão da B3.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	Ao subscrever Cotas, o Cotista celebrará com a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, o boletim de subscrição por meio do qual o investidor subscreverá as Cotas, do qual deverão constar entre outras disposições, o valor total e o prazo que o Cotista se obriga a integralizar.
"Capital Autorizado"	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 4.4 do Anexo da Classe.
"Chamada de Capital"	Significa cada aviso entregue aos Cotistas de tempos em tempos pelo **ADMINISTRADOR**, conforme instruído pelo **GESTOR**, o qual informará o momento e o valor das integralizações de Cotas que deverão ser feitas pelos Cotistas, por meio da qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos na Classe, nos termos previstos no Boletim de Subscrição.

"Classe" ou "Classe de Cotas"	Classe única de Cotas, constituída sob a forma de condomínio fechado, conforme regras específicas dispostas no respectivo Anexo da Classe.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou qualquer norma que venha a substituí-la.
"Conta da Classe"	Conta corrente de titularidade da Classe mantida junto à **ADMINISTRADORA**, utilizada para movimentação dos recursos da Classe, inclusive para pagamento dos encargos da Classe.
"Cotas"	Significam as Cotas da Classe.
"Cota de Fechamento"	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 4.2.3 do Anexo da Classe.
"Cotista"	Significam os titulares de Cotas, e que farão jus ao recebimento de qualquer valor devido nos termos do Regulamento e do Anexo da Classe.
"Cotista Inadimplente"	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 4.9.10 do Anexo da Classe.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"CRA"	Significam os certificados de recebíveis do agronegócio, conforme criados pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e cujo investimento pelo **FUNDO** é autorizado pela RCVM 39.
"Custodiante"	A **ADMINISTRADORA** exercerá as atividades de custódia dos Ativos do **FUNDO**.

"Data de Pagamento"	Significam as datas em que serão realizados os pagamentos de Remuneração e de Amortização de Principal das Cotas, conforme previstas no Anexo da Classe e no respectivo Apêndice.
"Dia Util"	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expedientes na B3.
"FUNDO"	O Fazenda Bela Vista Fundo de Investimento em Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO-Imobiliário de Responsabilidade Limitada, incluindo todas as suas Classes para todos os fins.
"FII"	Fundo de Investimento Imobiliário, na forma prevista no Anexo Normativo III.
"GESTORA"	**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 2º andar – parte, Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05.401-400, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.441, em 09 de outubro de 2019.
"Instrução CVM nº 516/11"	Dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário.
"Investidores Profissionais"	Investidores que se enquadrem no conceito de investidor profissional, conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"LCA"	Significam as Letras de Crédito do Agronegócio.

"Outros Ativos"	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 6.1.2 do Anexo da Classe.
"IPCA"	Significa o Indice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
"Patrimônio Líquido"	Valor dos recursos em caixa acrescido do valor dos Direitos Creditórios cedidos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe e/ou do **FUNDO**, deduzidas as exigibilidades.
"Patrimônio Líquido Negativo"	Patrimônio Líquido negativo, que ocorrerá sempre que os valores das obrigações da Classe e/ou do **FUNDO** (passivos) superarem a soma de todos os seus ativos.
"Pessoas Ligadas"	(i) A sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens anteriores.
"Política de Investimento"	Política de investimento prevista no Regulamento e detalhada no Anexo da Classe a ser observada pela **GESTORA** na gestão profissional dos Ativos.
"Política de Voto"	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 9.1 do Anexo da Classe
"Prazo de Duração da Classe"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.1 do Anexo da Classe.

"Prazo de Duração do **FUNDO**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1 do Regulamento.
"Prestadores de Serviços Essenciais"	A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, quando referidas em conjunto.
"RCVM 175"	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, incluindo todos os seus anexos, apêndices e similares para todos os fins.
"RCVM 39"	Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, que dispõe, de forma temporária e em caráter experimental, sobre o registro do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais.
"Regulamento"	Regulamento do **FUNDO**, compreendendo os Anexos, Apêndice e os Suplementos para todos os fins.
"Remuneração"	Significa, com relação a determinada data, a remuneração das Cotas efetivamente paga pela Classe Única (ou pelo **FUNDO** em benefício da Classe Única) aos Cotistas em tal data, conforme o caso, definida nos termos do Anexo da Classe.
"Risco de Capital"	Exposição da Classe ao risco de seu Patrimônio Líquido ficar negativo em decorrência de aplicações de sua carteira de Ativos.
"Reserva de Contingência"	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 7.4 do Anexo da Classe
"Suplemento"	E o suplemento descritivo do qual constarão as particularidades de cada emissão de Cotas da Classe ou cada Subclasse, se houver, o qual integra o Regulamento para todos os fins.

"Taxa de Administração"	Remuneração devida pela Classe e/ou **FUNDO** à **ADMINISTRADORA** prevista no Capítulo 3 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe ou do Suplemento da Subclasse, conforme aplicável.
"Taxa de Gestão"	Remuneração devida pelo **FUNDO** à **GESTORA** prevista no Capítulo 3 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe ou do Suplemento de Cotas da Classe ou da respectiva Subclasse, conforme aplicável.
"Termo de Adesão"	Significa documento por meio do qual cada Cotista adere ao presente Regulamento e que deve ser firmado quando de seu ingresso no **FUNDO**.
"Valor Unitário de Emissão"	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 4.2.1 do Anexo da Classe.

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

1. DO FUNDO

1.1. O **FAZENDA BELA VISTA FUNDO DE INVESTIMENTO EM CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, disciplinado pela RCVM 39, RCVM 175, seu Anexo Normativo III e regido por este Regulamento, seus Anexos das respectivas Classes, seus Apêndices das respectivas Subclasses, se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, conforme o disposto abaixo.

1.2. O **FUNDO** é constituído na categoria "Fundo de Investimento em Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário", sob a forma de condomínio de natureza especial, de Classe Única sob o regime fechado, cujas características, tais como, mas não limitadamente, público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e no Anexo da Classe deste Regulamento.

1.3. Não há patrimônio inicial mínimo do **FUNDO** para seu funcionamento.

1.4. A Classe não será formada por subclasses de Cotas.

1.4.1. Cotas. As Cotas possuem os mesmos direitos entre si para efeito de amortização e pagamentos de remuneração e resgate.

1.5. O funcionamento do **FUNDO** terá início na primeira data de integralização de Cotas ou por meio da atuação dos prestadores de serviços essenciais e terceiros por eles contratados, por escrito, em nome do fundo.

1.6. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, Amortização de Principal e pagamento de Remuneração e resgate das Cotas estão descritos no Anexo da Classe e nos respectivos Apêndices e Suplementos, conforme o caso.

2. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E CONTRATADOS, SUAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

2.1. DO PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL – ADMINISTRADORA

2.1.1. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do **FUNDO**, à custódia dos valores mobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**, à controladoria e à escrituração das Cotas, sem prejuízo dos direitos e obrigações da **GESTORA** e de terceiros contratados para prestação de serviços ao **FUNDO**.

2.1.2. Incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**, além das demais previstas na parte geral RCVM 175 e as previstas nos artigos 25 e seguintes do respectivo Anexo Normativo III:

(a) controladoria do ativo e do passivo do **FUNDO**;

(b) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;

(c) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas no mercado organizado;

(d) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;

(f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, sejam os definidos como essenciais ou não, inclusive os contratados pela **GESTORA**, bem como as demais informações cadastrais do **FUNDO** e da Classe;

(g) manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

(h) cumprir as deliberações das Assembleia de Cotistas;

(i) contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis; e

(j) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM.

2.1.3. A prestação dos serviços de escrituração será realizada pela **ADMINISTRADORA**.

2.1.4. O serviço de distribuição de cotas do **FUNDO** poderá ser prestado pela **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA**, desde que habilitada para tal, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados e autorizados para prestá-lo.

2.1.5. A **ADMINISTRADORA** pode contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

(a) distribuição primária de cotas;

(b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

(c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(d) formador de mercado para as Cotas, se necessário.

2.1.5.1. A contratação da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

2.1.6. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**:

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

(b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e

(c) escrituração de Cotas.

2.1.7. Compete ainda à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no Regulamento:

(a) abrir e movimentar contas bancárias;

(b) representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;

(c) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;

(d) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou quaisquer valores

devidos à Classe;

(e) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos:

(i) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA** nem da **GESTORA**;

(ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA;**

(iii) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;

(v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e

(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(f) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(i) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do **FUNDO** ou da Classe; e

(ii) os relatórios dos representantes de cotistas, quando houver, e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso.

2.1.8. Como custodiante, somente receber ordens emitidas pelo **GESTORA** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados e que estejam diretamente vinculadas às operações da Classe.

2.2. DO PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL - A GESTORA

2.2.1. A **GESTORA**, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, assume a responsabilidade integral e tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão profissional dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e/ou da Classe, sem prejuízo dos direitos e obrigações da **ADMINISTRADORA** e de terceiros contratados para prestação de serviços ao **FUNDO**.

2.2.2. Incluem-se entre as obrigações da **GESTORA**, além das demais previstas na RCVM 175: (a) contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (i) intermediação de operações para a carteira de ativos; (ii) distribuição de Cotas; (iii) consultoria especializada, se aplicável; (iv) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, se aplicável; (v) formador de mercado da Classe; e (vi)

cogestão da carteira de ativos; (b) selecionar os Ativos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Regulamento; (c) controlar e cumprir o enquadramento dos limites de composição e concentração de carteira, fiscal, de exposição a Risco de Capital e de concentração em fatores de risco, com base no Patrimônio Líquido da Classe, cabendo, quando for o caso, diligenciar pelo seu reenquadramento no melhor interesse dos Cotistas; (d) fornecer aos Cotistas, conforme conteúdo e periodicidade previstos no regulamento, atualizações periódicas dos estudos e análises que permitam o acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento; e (e) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem, às suas expensas, os livros de atas de reuniões dos conselhos consultivos, comitês técnicos e de investimentos.

2.2.3. A **GESTORA** ou a **ADMINISTRADORA** podem prestar os serviços de que tratam os itens (a) (i) e (ii) da Cláusula 2.2.2., acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades,

2.2.4. Nos casos de contratação de cogestor, a **GESTORA** deve definir no respectivo contrato, claramente, as atribuições de cada cogestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor.

2.2.5. A **GESTORA** pode contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam listados na cláusula 2.2.2 acima, observado que, nesse caso:

(a) a contratação não ocorre em nome do **FUNDO** ou da Classe, salvo se aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas; e

(b) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao **FUNDO** ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a **GESTORA** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO** ou à Classe, respondendo por tal terceiro, sem prejuízo da responsabilidade do prestador de serviço pelos danos e prejuízos causados ao **FUNDO.**

2.2.6. Compete ainda à **GESTORA**, conforme o caso:

(a) identificar, avaliar, acompanhar e **recomendar** à **ADMINISTRADORA** a alienação e a aquisição dos Ativos Alvo, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(b) assessorar o **FUNDO** e/ou Classe em questões relativas às atividades inerentes à

gestão dos Ativos Alvo, como os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a, direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Ativos Alvo, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(c) monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

(d) sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

(e) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários ou arrendatários dos imóveis, se aplicável;

(f) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação ou arrendamento dos Ativos Alvo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

(g) monitorar investimentos realizados pelo **FUNDO**;

(h) recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de desinvestimento em Ativos Alvo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b), informando previamente a **ADMINISTRADORA**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(i) recomendar à **ADMINISTRADORA** a cessão dos recebíveis originados a partir dos investimentos em Ativos Alvo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b), informando previamente a **ADMINISTRADORA**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(j) representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;

(k) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Alvo; e

(l) quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas.

2.2.7. Sem prejuízo de outros parâmetros eventualmente definidos neste Regulamento, cabe à **GESTORA** negociar os Ativos, bem como firmar, quando for o caso, todo e

qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o **FUNDO** ou a Classe para essa finalidade.

2.2.8. A **GESTORA** deve encaminhar à **ADMINISTRADORA**, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do **FUNDO** ou da Classe, sendo certo que se referentes aos ativos investidos pelo **FUNDO**, referidos documentos devem ter sido previamente submetidos à avaliação da **ADMINISTRADORA** nos termos do acordo operacional celebrado entre **GESTORA** e **ADMINISTRADORA**.

2.2.9. As ordens de compra e venda de Ativos devem sempre ser expedidas pela **GESTORA** com a identificação precisa do **FUNDO** e, se for o caso, da Classe em nome da qual devem ser executadas e formalizados pela **GESTORA** à **ADMINISTRADORA** por meio dos canais de comunicação informados pela **ADMINISTRADORA**.

2.3. DO PRESTADOR DE SERVIÇO - O CUSTODIANTE

2.3.1. Os serviços de custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como os serviços de tesouraria e resgate de cotas do **FUNDO** serão prestados pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 14820, de 8 de janeiro de 2016, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88. ("**CUSTODIANTE**").

2.4. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.4.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do **FUNDO** e/ou da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do **FUNDO** ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na RCVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

2.4.2. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na RCVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

2.4.3. Sem prejuízo as obrigações dispostas na regulamentação e na autorregulação

compete ao responsável pela distribuição de Cotas verificar com a máxima diligência na sua seleção; (i) o perfil adequado do investidor; (ii) atendimento as determinações quanto a prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro; (iii) adequado esclarecimento quanto a Classe específica que o investidor aportará, detalhando entre outros, riscos, taxas e responsabilidade pelo patrimônio negativo.

2.4.4. A relação contendo a identificação dos demais prestadores de serviços do **FUNDO** encontra-se descrita no respectivo Anexo da Classe, no website dos Prestadores de Serviços Essenciais e no *website* da Comissão de Valores Mobiliários.

2.5. CONFLITO DE INTERESSES

2.5.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de Cotas e a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

2.5.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(a)a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou de Pessoas Ligadas;
(b)a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou Pessoas Ligadas;
(c) a aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA**, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
(d) a contratação, pela Classe de Cotas, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA** para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe de Cotas; e
(e)a aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III.

2.5.3. A **ADMINISTRADORA** e **GESTORA,** no momento da constituição do **FUNDO** não identificaram situações que pudessem ser caracterizadas como conflitos de interesses.

3. DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS (TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO)

3.1. O **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, pela prestação dos serviços descritos neste Regulamento, respectivamente, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, as quais serão calculadas na forma descrita no Anexo da Classe ou nos respectivos Suplementos e/ou Apêndices, conforme o caso.

3.2. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem as despesas previstas na Cláusula 10.1 do presente Regulamento, a serem debitadas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, conforme o caso.

3.3. Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do **FUNDO** e/ou da Classe, a título de remuneração, correrão: (i) por conta do **FUNDO**, caso estejam previstos no rol de encargos constante da Cláusula 10.1 do presente Regulamento; ou (ii) por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos no rol de encargos constante da Cláusula 10.1 do presente Regulamento.

3.4. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos, salvo aqueles que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) sejam geridos por partes não relacionadas à **GESTORA**, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

3.5. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

3.6. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos da alínea "q" da Cláusula 11.1 do presente Regulamento, o valor das correspondentes parcelas das taxas de administração ou gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

3.7. É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de taxa de administração, performance, gestão ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.

4. DAS COTAS

4.1. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do **FUNDO** e/ou da Classe e somente serão resgatadas em virtude do término dos respectivos prazos de duração do **FUNDO** e/ou da Classe ou em virtude da liquidação do **FUNDO** e/ou da Classe, conforme o caso.

4.2. As Cotas serão escriturais e mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas. A qualidade de Cotista caracteriza-se pela abertura da conta de depósito em seu nome. As Cotas ofertadas publicamente serão depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa de valores ou entidade de mercado de balcão organizado.

4.3. Cada Cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

4.4. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

5. DO PRAZO DE DURAÇÃO

5.1. O funcionamento do **FUNDO** terá início na primeira data de integralização do Fundo. O **FUNDO** durará até 31 de maio de 2031, prorrogável por até mais 3 (três) anos por determinação da **GESTORA** e por prazo adicional por deliberação da Assembleia Geral ("Prazo de Duração do **FUNDO**").

5.2. O prazo de duração da Classe deve ser compatível com o prazo de duração do **FUNDO**.

6. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, ENQUADRAMENTO E CONCENTRAÇÃO

6.1. A Classe de Cotas conta com um patrimônio próprio segregado e seguirá uma política de investimentos específica. A política de investimentos a ser observada pela **GESTORA**, com relação à Classe, está indicada no Anexo. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe correspondente.

6.1.1. O **FUNDO** tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Alvo,conforme definido no glossário desse Regulamento. Os Imóveis que venham a ser direta ou indiretamente investidos pelo **FUNDO** serão localizados na região Centro-Oeste do Brasil.

6.2. A descrição dos Ativos Alvo passíveis de aquisição pela Classe, bem como as regras de enquadramento e concentração encontram-se descritos no respectivo Anexo da Classe.

6.3. Competirá à **GESTORA** decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e das aplicações financeiras em nome do **FUNDO**, observando o disposto neste Regulamento;

6.4. O **FUNDO** não deverá observar qualquer limite de concentração específico com relação aos Ativos Alvo que compõem sua carteira, uma vez que poderá investir até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido em quaisquer dos Ativos Alvo.

6.5. É permitida a Classe do **FUNDO** operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

6.6. A Classe poderá adquirir Ativos Alvo de emissores localizados em todo o território nacional.

6.7. 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, sempre em observância ao disposto na regulamentação aplicável.

7. CAPÍTULO VII – DAS VEDAÇÕES

7.1. Em acréscimo às vedações previstas no art. 101 da parte geral da RCVM 175, é vedado à **GESTORA**, utilizando os recursos do **FUNDO** e/ou Classe de Cotas:

(a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
(b) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de Cotas;
(c) aplicar no exterior recursos captados no País;
(d) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 deste Anexo Normativo III, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
(i) a Classe de Cotas e a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;
(ii) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
(iii) a classe de cotas e o representante de cotistas, quando houver; e

(iv) a Classe de Cotas e o empreendedor;
(v) constituir ônus reais sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;
(vi) realizar operações com Ativos Financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
(vii) 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; e
(viii) 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.

7.2. A vedação prevista no inciso (v) acima não impede a aquisição de Ativos Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

7.3. A Classe de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

7.4. É vedado a qualquer prestador de serviços, essencial ou não, receber ou orientar o recebimento de depósito em conta corrente que não seja a Conta da Classe, nos termos dispostos neste Regulamento.

7.5. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, em suas respectivas esferas de atuação, aceitar que as garantias prestadas em favor da Classe sejam formalizadas em nome de terceiros, ressalvada a possibilidade de formalização de garantias em favor da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou de agentes de garantias que representem o **FUNDO** e/ou a Classe como titular da garantia, os quais devem diligenciar para segregá-las adequadamente dos seus próprios patrimônios, respondendo, inclusive, caso não o façam pelos danos que causarem ao **FUNDO** e/ou à Classe.

8. DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

8.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe serão adquiridos pela **ADMINISTRADORA** em caráter fiduciário, por conta e em benefício do **FUNDO** e/ou Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a

Política de Investimento do **FUNDO**.

8.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe, a **ADMINISTRADORA** fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "e" da Cláusula 2.1.7 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do **FUNDO**.

8.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe, em especial os Ativos Alvo mantidos sob a propriedade fiduciária da **ADMINISTRADORA**, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da **ADMINISTRADORA**.

8.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo, conforme aplicável, integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe.

8.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira **FUNDO** e/ou Classe ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

9. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

9.1. É da competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(a) as demonstrações contábeis;
(b) a substituição de quaisquer dos Prestadores de Serviço Essenciais;
(c) a emissão de novas Cotas, para além do Capital Autorizado, hipótese na qual deve os Cotistas devem definir se possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, salvo se o Anexo da Classe conferir poderes à **GESTORA** para deliberar sobre a emissão de novas Cotas, nos termos da regulação aplicável;
(d) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação ou a liquidação do **FUNDO** e/ou da Classe, na forma prevista no Anexo da Classe;
(e) a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da RCVM 175;
(f) alteração do quórum de instalação e/ou instalação da assembleia geral de cotistas;
(g) a constituição conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos;
(h) o plano de resolução de Patrimônio Líquido Negativo e/ou o respectivo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, em caso de Classe com limitação de responsabilidade dos Cotistas, nos termos do Anexo da Classe;
(i) a prorrogação do prazo de duração do **FUNDO** ou da Classe, observado o disposto

na Cláusula 5.1 deste Regulamento;

(j) o requerimento de informações por parte de Cotistas;

(k) a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e sua **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA** e entre a Classe e qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas subscritas, sem prejuízo do disposto no art. 78, § 2º, da parte geral RCVM 175;

(l) o pagamento de encargos não previstos e que estejam fora das despesas autorizadas pelas normas aplicáveis;

(m) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas em novas emissões;

(n) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III; e

(o) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão.

9.2. Anualmente, a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO** e/ou da Classe no prazo de até 60 (sessenta dias) após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

9.3. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente.

9.4. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido na Cláusula 9.3 acima.

9.5. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

9.6. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** e, se alguma distribuição de Cotas estiver em andamento, nas páginas dos respectivos distribuidores na rede mundial de computadores.

9.7. A convocação da Assembleia de Cotistas enumerará, 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 respectiva Assembleia de Cotistas.

9.8. No caso de participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a

ADMINISTRADORA enviará todas as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação à distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

9.9. As informações requeridas na convocação, conforme descritas na Cláusula 9.8 acima, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores em que a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

9.10. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita, no mínimo, com 10 (dez) dias de antecedência da data de sua realização, ou com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização nos casos em que houver contratação de distribuidor e investimento no **FUNDO** e/ou na Classe por conta e ordem, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis, sem prejuízo de regras específicas que sejam aplicáveis ao **FUNDO** em função de sua categoria.

9.11. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser realizada parcial ou exclusivamente eletrônica.

9.12. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

9.13. A presença da totalidade dos respectivos Cotistas supre a falta de convocação.

9.14. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do **FUNDO**, da Classe ou da comunhão de Cotistas.

9.15. O pedido de convocação por Cotistas deve ser dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a respectiva Assembleia de Cotistas.

9.16. A convocação e a realização da Assembleia de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

9.17. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.18. A Assembleia de Cotistas pode ser realizada:

(a) de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(b) de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

9.19. A Assembleia de Cotistas realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como realizada na sede da **ADMINISTRADORA**.

9.20. Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica enviada por e-mail, desde que recebida pela **ADMINISTRADORA** pelo menos **2 (duas) horas** antes do início da Assembleia de Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

9.21. Será admitida que as deliberações da Assembleia de Cotistas sejam adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

9.22. Na hipótese de consulta formal, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 15 (quinze) dias para manifestação, contado da data da consulta.

9.23. Para o cálculo do cômputo do quórum e manifestações de voto na Assembleia de Cotistas, as deliberações da Assembleia Geral são tomadas por maioria de votos das Cotas subscritas presentes, cabendo a cada cota subscrita 1 (um) voto, ressalvado o previsto na Cláusula 9.25. abaixo.

9.24. Dependem da aprovação de cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas subscritas, as deliberações relativas as matérias previstas nos itens b), c), d), e), f) e g) ressalvado o disposto no Capítulo "Assembleias Especiais de Cotistas" do Anexo da Classe.

9.25. Somente podem votar na Assembleia Geral ou Especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

9.26. O Cotista que se utilizar de procurador deve outorgar mandato com poderes específicos para a sua representação em Assembleia de Cotistas, devendo o procurador entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua conferência, utilização e

arquivamento pela **ADMINISTRADORA**.

9.27. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

(a) A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou os demais prestadores de serviços do **FUNDO** e/ou da Classe;

(b) Partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

(c) O Cotista que tenha interesse conflitante com o **FUNDO**, Classe ou Subclasse no que se refere à matéria em votação; e

(d) Quando aplicável, o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

9.27.1. Não se aplicam as vedações previstas na Cláusula 9.27 acima quando:

(a) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no **FUNDO**, na Classe ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nas alíneas "(a)" a "(d)" da Cláusula 9.27 acima; ou

(b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do **FUNDO**, da Classe ou da mesma Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada previamente pela **ADMINISTRADORA**.

9.27.2. Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata a alínea "c" da Cláusula 9.27 acima declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

10. DOS ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Constituem despesas e encargos do **FUNDO**, além da Taxa de Administração de Taxa de Gestão:

(a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO** e/ou da Classe;

(b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas neste Regulamento e na RCVM 175;

(c) despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos Cotistas, ressalvadas as correspondências por meio físico quando permitidas por este Regulamento e solicitadas pelo próprio Cotista;

(d) honorários e despesas relativas à contratação do Auditor Independente e da Agência de Classificação de Risco;

(e) emolumentos e comissões pagas sobre as operações da carteira de ativos;

(f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do **FUNDO** e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

(i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

(j) despesas com a realização de Assembleias de Cotistas;

(k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;

(l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

(m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

(n) distribuição primária das Cotas;

(o) admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(p) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a **ADMINISTRADORA** e a instituição que detém os direitos sobre o respectivo índice;

(q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou taxa de performance, observado o disposto no art. 99 da RCVM 175;

(r) taxa máxima de distribuição das Cotas;

(s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado das Cotas;

(t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que acordo com as disposições regulatórias aplicáveis;

(u) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável;

(v) taxa de performance, se houver;

(w) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

(x) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(y) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nas alíneas "b" a "d" da Cláusula 2.1.5 deste Regulamento;

(z) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(aa) contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;
(bb) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente integrem o patrimônio do **FUNDO**; e
(cc) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos Cotistas, quando houver, previstas no art. 20 do Anexo Normativo III.

10.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do **FUNDO** correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que tiver concorrido para sua contratação, salvo haja aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

11. DOS FATOS RELEVANTES

11.1. A **ADMINISTRADORA** é obrigada a divulgar, na forma e prazo da regulamentação vigente, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do **FUNDO** ou da Classe e ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços, em especial a **GESTORA**, informar imediatamente à **ADMINISTRADORA** sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento, respondendo pelos prejuízos que causar na hipótese de omissão.

11.2. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas.

11.3. Ressalvado o disposto na Cláusula 11.2. acima, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a **GESTORA** e **ADMINISTRADORA**, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do **FUNDO**, da Classe ou dos cotistas.

12. DAS COMUNICAÇÕES

12.1. As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" pela **ADMINISTRADORA** serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da RCVM 175.

12.2. A obrigação prevista na Cláusula 12.1 acima será considerada cumprida pela **ADMINISTRADORA** na data em que a informação ou documento se tornar acessível para os Cotistas.

12.3. O envio de correspondências por meio físico aos Cotistas que fizerem tal solicitação

à **ADMINISTRADORA** estarão sujeitos a cobrança para pagamento de custos relacionados ao envio.

12.4. Nas hipóteses em que este Regulamento exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, com envio para endereço determinado pela **ADMINISTRADORA** na respectiva convocação.

12.5. Caso não seja comunicada à **ADMINISTRADORA** a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, a **ADMINISTRADORA** fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento e na RCVM 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

12.6. A **ADMINISTRADORA** preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total das Cotas de sua titularidade, sem prejuízo do disposto no art. 130 da RCVM 175.

12.7. A **GESTORA** deve manter as informações do **FUNDO**, da Classe e das Subclasses, conforme aplicável, atualizadas em base trimestral no prazo de até 20 (vinte) dias após o encerramento de cada um dos trimestres civis, quais sejam, 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano.

13. DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

13.1. O exercício social do **FUNDO** se encerra no último dia do mês de Junho de cada ano.

14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO

14.1. São partes integrantes e indissociáveis ao presente Regulamento os Anexos e respectivos Apêndices, se houver.

14.2. Em caso de conflito entre o Regulamento e os Anexos ou Apêndices, prevalecerá o Regulamento.

14.3. Em caso de conflito entre qualquer Apêndice e os Anexos, prevalecerão os Anexos.

14.4. **Ciência e Concordância com o Regulamento**. A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na presunção de sua expressa ciência e concordância com todas as Cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

14.5. Ressalvada as hipóteses de dolo ou má-fé, devidamente comprovadas, fica acordado

que a transferência de administração de quaisquer Fundos ou Classes, somente ocorrerá após o pagamento de todos os custos do **FUNDO** ou da Classe, inclusive aqueles advindos de bloqueios judiciais de valores na conta da **ADMINISTRADORA** quando esta, indevidamente fora inserida no polo de ação contra o **FUNDO** e/ou da classe.

14.6. Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

ANEXO I

1. DO REGIME DA CLASSE E CATEGORIA DO FUNDO

1.1. A Classe é constituída sob o regime fechado, e as Cotas apenas poderão ser amortizadas em conformidade com o disposto no Regulamento.

1.2. Nos termos da classificação aplicável, o **FUNDO** se enquadra na categoria Fundo de Investimento Imobiliário, nos termos do Anexo Normativo III e, também, da RCVM 39, que dispõe sobre o registro de Fundos de Investimento em Cadeias Produtivas Agroindustriais e classifica o **FUNDO** como Fundo de Investimento em Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário.

1.3. Essa Classe possui responsabilidade limitada dos cotistas ao valor por eles subscrito e/ou integralizado.

2. DO PÚBLICO-ALVO

2.1. A Classe é exclusivamente destinada a Investidores Profissionais.

2.2. A Classe não terá lâmina, por destinar-se a Investidores Profissionais

3. DO PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

3.1. A Classe durará até 31 de maio de 2031 ("Prazo de Duração da Classe"), prorrogável por até mais 3 (três) anos por determinação da **GESTORA** e por prazo adicional por deliberação da Assembleia Geral, observando o disposto no Regulamento e neste Anexo da Classe.

4. DAS SUBCLASSES, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO, RESGATE E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

4.1. **Subclasses**. As Cotas não serão divididas em subclasses.

4.2. **Emissão e Subscrição de Cotas**. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do **FUNDO**, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista

no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

4.2.1. As Cotas terão Valor Unitário de Emissão inicial de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Unitário de Emissão"), observados o respectivos Apêndice e Suplemento.

4.2.2. Na primeira emissão da Classe serão emitidas 50.000 (cinquenta mil) Cotas, não havendo patrimônio inicial mínimo para funcionamento da Classe.

4.2.3. O valor unitário das Cotas será calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização ou resgate, sendo resultante da divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas da Classe, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido, para os efeitos deste Anexo, o horário de fechamento dos mercados em que Classe atue ("Cota de Fechamento").

4.2.4. Cotas. As Cotas, independentemente das respectivas Datas de Emissão, conferirão aos seus Cotistas os mesmos direitos e obrigações.

4.2.5. As Cotas não se subordinam entre si para efeito de amortização, amortização total e distribuição dos rendimentos da carteira do **FUNDO**, nos termos do presente Anexo da Classe.

4.2.6. Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas sobre o valor base da oferta, na proporção do número de Cotas que possuírem, pelo prazo indicado no ato de aprovação, sendo certo que a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, bem como a critério da **ADMINISTRADORA**, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato da **ADMINISTRADORA** ou ata da Assembleia de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda se é operacionalmente viável e os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação. Não obstante o previsto acima, em caso de deliberação de uma nova emissão por Assembleia de Cotistas, a referida Assembleia de Cotistas poderá prever sobre a não concessão do direito de preferência para a referida emissão.

4.3. O cotista ao ingressar no **FUNDO** deve atestar que **(i)** teve acesso ao inteiro teor do Regulamento

e Anexo da Classe, **(ii)** tomou ciência dos fatores de riscos envolvidos e da política de investimento do **FUNDO** e da Classe, **(iii)** de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo **FUNDO** e pela Classe, **(v)** de que a concessão de registro para a venda de cotas do **FUNDO** e da Classe não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento e Anexo do **FUNDO** e da Classe à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do **FUNDO** e da Classe ou de sua **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** e demais prestadores de serviços, bem como celebrará com a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** o compromisso de investimento e o Boletim de Subscrição, dos quais deverão constar entre outras disposições, o valor total e o prazo que o Cotista se obriga a integralizar as Cotas.

4.4. A **GESTORA** poderá realizar emissão de Cotas, a seu critério, nos termos permitidos pela RCVM 175, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

4.4.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na Cláusula 4.4.2 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160.

4.4.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma da Cláusula 4.4 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; ou (iii) o valor de mercado das cotas da mesma subclasse já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá à **GESTORA**, conforme o caso, ou à Assembleia Geral, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

4.5. A distribuição de Cotas deve observar a regulamentação específica sobre ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

4.6. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição das Cotas, os recursos poderão ser investidos na forma prevista no Regulamento.

4.7. **Integralização**. A integralização das Cotas deverá ser realizada nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme o caso, nos termos da regulamentação da CVM: (i) em moeda corrente nacional; (ii) em Ativos, caso aplicável; e/ou (iii) por outros meios admitidos nos termos da regulamentação aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no subitem 4.7.1 abaixo, sendo que a integralização em bens e direitos deverá ocorrer fora do ambiente da B3.

4.7.1. A cada nova oferta, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Suplemento H da RCVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis, sendo que, nestas hipóteses, poderá não ser concedido qualquer direito de preferência aos Cotistas do **FUNDO**.

4.7.1.1. Considerando o público-alvo da Classe, a **GESTORA** poderá dispensar a elaboração do laudo objeto do item anterior, sem prejuízo da aprovação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

4.7.1.2. Sem prejuízo do acima disposto, caso se trate de ativo que constitua destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas, a aprovação pela Assembleia de Cotistas não será requerida, nos termos do Art. 9º, § 1º, do Anexo III.

4.7.2. Para fins de aplicação e resgates das Cotas da Classe, não serão considerados Dias Úteis (i) sábados, domingos e feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expedientes na B3.

4.8. As Cotas deverão ser integralizadas durante o Prazo de Duração da Classe, na medida em que a **GESTORA**, a seu critério, comunique tal fato à **ADMINISTRADORA** para que esta realize uma Chamada de Capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da Chamadas de Capital, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de recebimento das respectivas Chamadas de Capital e de acordo com os procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento.

4.8.1. Em caso de inadimplemento, pelos Cotistas, de sua obrigação de integralização das cotas, de

acordo com as Chamadas de Capital realizadas pela **ADMINISTRADORA**, esta poderá, a seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, observados os direitos e prerrogativas conferidas aos Cotistas no âmbito deste Regulamento.

4.8.2. As Cotas subscritas e não integralizadas poderão ser canceladas a qualquer momento.

4.9. Resgate e Amortizações. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da **ADMINISTRADORA** sob única e exclusiva orientação da **GESTORA**, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

4.9.1. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do **FUNDO**.

4.9.2. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

4.9.3. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pela legislação e regulamentação aplicáveis.

4.9.4. É admitido o pagamento de amortização por meio da entrega de títulos, valores mobiliários e ativos financeiros pertencentes à carteira.

4.9.5. A **GESTORA** poderá determinar à **ADMINISTRADORA**, que, em caso de iliquidez dos ativos da Classe, não havendo recursos disponíveis, a amortização das Cotas seja realizada mediante entrega de bens e direitos aos Cotistas, a qual deverá ocorrer fora do ambiente da B3, na proporção das Cotas detidas por cada Cotista, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da solicitação da **GESTORA**.

4.9.6. Não haverá resgate de Cotas, exceto quando da liquidação da Classe Única. No entanto, a **ADMINISTRADORA** poderá realizar, conforme orientação da **GESTORA**, amortizações parciais das Cotas, em especial quando ocorrerem eventos de alienação dos ativos da Carteira. A amortização será feita

mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de Cotas integralizadas existentes.

4.9.7. A Classe Única será liquidada por (i) deliberação da Assembleia Especial de Cotistas ou (ii) amortização total da Classe; ou após o Prazo de Duração da Classe.

4.9.8. Quando da liquidação da Classe Única, todas as Cotas deverão ter seu valor integralmente pago, em moeda corrente nacional, em títulos e valores mobiliários ou demais ativos, conforme orientação e procedimentos determinados pela Assembleia Especial. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento total das Cotas em circulação à época da liquidação da Classe Única, a Assembleia Especial deverá deliberar sobre procedimentos de dação em pagamento dos títulos, valores mobiliários e outros ativos da Classe Única para fins de pagamento aos Cotistas.

4.9.9. Em qualquer hipótese de amortização de Cotas ou resgate de Cotas, na forma permitida na regulamentação vigente, o pagamento aos Cotistas se dará após o abatimento de todas as taxas, encargos, comissões e despesas ordinárias da Classe Única tratadas no Regulamento e neste Anexo da Classe.

4.9.10. A ocorrência de qualquer inadimplemento por Cotista, não sanada nos prazos previstos abaixo, resultará na suspensão dos direitos do Cotista inadimplente ("Cotista Inadimplente") de (i) voto nas Assembleias Especiais, (ii) alienação ou transferência das suas Cotas, e (iii) recebimento de todas e quaisquer amortizações e todos os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação da Classe Única.

4.9.11. As consequências referidas na Cláusula acima somente poderão ser postas em prática pela **ADMINISTRADORA** caso o descumprimento não seja sanado pelo Cotista Inadimplente no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, a contar da data em que o aporte de recursos se torne devido.

4.9.12. Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante a Classe Única será atualizado, a partir da data em que se torne devido até a data da sua efetiva quitação, pela variação percentual acumulada do IPCA, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis*, e custos relacionados à cobrança.

4.9.13. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente passará a novamente usufruir de todos os direitos que tenham sido suspensos, inclusive tornando-se novamente elegível ao recebimento de ganhos e

rendimentos da Classe Única, a título de amortização de suas Cotas.

4.9.14. Se a **ADMINISTRADORA** realizar amortização de Cotas aos Cotistas enquanto o Cotista Inadimplente for titular de Cotas, os valores referentes à amortização devida ao Cotista Inadimplente serão utilizados pela **ADMINISTRADORA** para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente perante a Classe Única. Eventuais saldos existentes, após a dedução descrita, serão entregues ao Cotista Inadimplente, a título de amortização de suas Cotas.

4.10. Negociação de Cotas. As Cotas serão admitidas à negociação no mercado de balcão organizado, operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos e a custódia realizada pela B3, cabendo à **ADMINISTRADORA** e aos intermediários assegurar que a aquisição de Cotas somente seja feita por Investidores Profissionais, observadas as restrições à negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

4.10.1. Os adquirentes das Cotas deverão ser Investidores Profissionais, bem como deverão aderir aos termos e condições do **FUNDO** por meio da assinatura e entrega à **ADMINISTRADORA** dos documentos solicitados para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas. Em qualquer caso de transferência de Cotas descrito nesta Cláusula, o Cotista alienante, ou a **ADMINISTRADORA** do seu espólio ou da sociedade resultante de reestruturação societária, deverá enviar comunicação escrita à **ADMINISTRADORA**, juntamente com uma declaração do Cotista adquirente de que este é um Investidor Profissional.

4.10.2. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

4.10.3. Caberá à **ADMINISTRADORA** zelar pelo cumprimento dos procedimentos descritos acima.

4.10.4. O Cotista que alienar suas Cotas será o responsável por efetuar o recolhimento de todo e qualquer tributo eventualmente incidente sobre a referida negociação e deverá exibir à **ADMINISTRADORA** a comprovação do recolhimento do referido tributo.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

5.1. A Taxa de Administração e de Gestão da Classe corresponderá a soma das alíneas abaixo:

(a) À **ADMINISTRADORA** será devido, pelos serviços de administração, custódia e controladoria da Classe, uma remuneração equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe; e

(b) À **GESTORA** será devido, pelos serviços de gestão da careira da Classe, uma remuneração equivalente ao valor anual de R$ 1.000,00 (mil reais).

5.1.1. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do **FUNDO** do primeiro dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo Dia Útil.

5.1.2. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão reajustadas anualmente, com base no índice da variação positiva do **IPCA**, contados a partir da data de início do funcionamento do **FUNDO** e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

5.1.3. Independentemente dos valores mínimo e máximo indicados na cláusula 5.1 acima, a **ADMINISTRADORA** sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta Cláusula não alcance tal valor.

5.2. Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

5.3. Não serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1. A Classe do **FUNDO** buscará a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos da Classe do **FUNDO** nos Ativos Alvo, sendo certo que, desde que limitados aos ditames do presente Regulamento, a **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA** poderão atuar em prol de seu cumprimento

independentemente de deliberação dos cotistas em assembleia.

6.1.1. Adicionalmente, observada a obrigação constante no Regulamento e no presente Anexo, a Classe, conforme recomendação da **GESTORA**, conforme o caso, poderá aplicar recursos para o pagamento de despesas extraordinárias e realizar outros investimentos nos Ativos Alvo. Por despesas extraordinárias será considerado os gastos não rotineiros de manutenção dos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Ativos Alvo; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis ou outros valores em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietário dos Ativos Alvo.

6.1.2. O patrimônio da Classe que não estiver investido nos Ativos Alvo poderá, durante o prazo de duração da Classe, desde que permitido pela legislação e regulamentação em vigor, ser investido nos seguintes ativos ("Outros Ativos" em conjunto com os Ativos, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

a) cotas de fundo de investimento, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao FII e ao FIAGRO – Imobiliário;
b) cotas de fundo de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao FII e ao FIAGRO – Imobiliário, e desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
c) títulos públicos federais;
d) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais;
e) ativos financeiros de renda fixa de obrigação ou coobrigação de instituição financeira;
f) cotas de fundos de investimento da classe Renda Fixa, regulados pela RCVM 175; e
g) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pelo Anexo Normativo III e pela RCVM 39 aos FIAGRO-Imobiliário, ou norma que venha a substitui-las na regulamentação do FIAGRO.

6.2. A cada nova emissão, a **GESTORA** poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da **GESTORA** ou da **ADMINISTRADORA**.

6.3. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO** e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do **FUNDO**; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**.

6.4. O **FUNDO** poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à **GESTORA**, conforme ocaso, e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

6.5. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo, também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

6.6. O objetivo fundamental dos investimentos é proporcionar aos Cotistas ganho de capital via renda ou mediante venda, principalmente, dos Ativos Alvo ou dos correspondentes ativos subjacentes dos Ativos Alvo.

6.7. Nos termos do artigo 27 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, a Classe é classificada, de acordo com sua estratégia de investimento e seu tipo de ativo, conforme segue:

a) Classificação: Tijolo
b) Subclassificação: Híbrido
c) Gestão: Definida
d) Segmentação de Atuação: Outros

6.8. O objeto do **FUNDO** e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.9. A **GESTORA**, conforme o caso, selecionará os investimentos do **FUNDO**, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Alvo, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio da Classe em Ativos Alvo e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor.

6.10. Caberá à **GESTORA**, conforme o caso, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento, do presente Anexo e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da **ADMINISTRADORA** com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à **ADMINISTRADORA** neste Regulamento, e na legislação em vigor.

6.11. A Classe, a critério da **GESTORA**, conforme o caso, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis ou dos pagamentos recebidos em decorrência dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Alvo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

6.12. É vedado à Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação.

7. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

7.1. A **ADMINISTRADORA** distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, os rendimentos auferidos pelo **FUNDO** aos Cotistas, cabendo a **GESTORA** deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados, nos termos da legislação aplicável.

7.2. Havendo disponibilidade, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos mensalmente, a critério da **GESTORA**, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente a competência de tais rendimentos, salvo os pagamentos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3, que deverão seguir os prazos e procedimentos operacionais propostos pela B3, bem como abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente, de forma igualitária.

7.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos da Cláusula 7.1 acima, a **GESTORA**, conforme o caso, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros da

carteira do **FUNDO**, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

7.2.2. A **GESTORA**, conforme o caso, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

7.2.3. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 7.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto na Cláusula 4.2.1 acima.

7.3. Para fins de apuração de resultados, o **FUNDO** manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Ativos Alvo integrantes de sua carteira.

7.4. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), que poderá ser distribuída futuramente aos Cotistas conforme determinação da **GESTORA**. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência.

7.5. A **GESTORA**, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo **FUNDO**.

7.6. Caso as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO** venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a **ADMINISTRADORA**, mediante notificação recebida da **GESTORA**, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Alvo.

7.7. Caso a Assembleia Geral prevista na Cláusula 7.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos Alvo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Alvo e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do **FUNDO** não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados,

mediante deliberação em Assembleia de Cotistas e no limite do capital subscrito, para aportar capital no **FUNDO** visando o adimplemento das obrigações pecuniárias do **FUNDO**.

8. DOS FATORES DE RISCOS

8.1. O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

8.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Ativos Alvo que compõem a carteira do **FUNDO**.

8.3. As aplicações realizadas no **FUNDO** não têm garantia do **FUNDO** Garantidor de Créditos - FGC, da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA** que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

(i) **Riscos Relacionados a Política Governamental** – 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 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**.

(ii) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos** - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO** ou (b) liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do **FUNDO**, e/ou Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**, (b) a liquidação do **FUNDO** ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

(iii) **Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países** – O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Financeiros detidos pelo **FUNDO** e, por conseguinte, os resultados do **FUNDO** e a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) **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. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas 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.

(v) **Risco Proveniente do Uso de Derivativos** – A contratação pelo **FUNDO** de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao **FUNDO** e impactar negativamente o valor das Cotas.

(vi) **Risco de Novas Emissões sem Prévia Assembleia** – O **FUNDO** irá utilizar os recursos captados para adquirir os Ativos Alvo e desenvolver empreendimentos imobiliários destinados, principalmente, à venda para terceiros. Caso o **FUNDO** não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, especialmente relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, o Administrador, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao **FUNDO**. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

(vii) **Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação** - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo **FUNDO**, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do **FUNDO** e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do **FUNDO** reduzida.

(viii) **Risco Relativo à Concentração de Participação** - 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 Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** e/ou dos Cotistas minoritários.

(ix) **Risco Relativo à Rentabilidade do FUNDO** - O investimento nas cotas do **FUNDO** é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. 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, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, 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.

(x) **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo** – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do **FUNDO**, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

(xi) **Risco de Pulverização** - Caso o **FUNDO** esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas 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. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do **FUNDO**.

(xii) **Riscos do Prazo** - Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo **FUNDO** são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo **FUNDO** têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros do **FUNDO**, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

(xiii) **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, conforme 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, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xiv) **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 a **GESTORA** e/ou consultor imobiliário, se aplicável, e entre o **FUNDO** e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do **FUNDO** e entre o **FUNDO** e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e

informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do Anexo Normativo III da RCVM 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do **FUNDO**, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da **ADMINISTRADORA**. Pode haver Ativos Alvo que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Administrador, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos Cotistas.

(xv) **Risco em Função do Registro Automático** - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160, podem ser realizadas sob registro automático, portanto, as informações prestadas pelo **FUNDO** e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela CVM. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro ordinário perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

(xvi) **Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do FUNDO** - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do **FUNDO**, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o **FUNDO** será liquidado. Nesta hipótese, a **ADMINISTRADORA** irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o **FUNDO** terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo **FUNDO**, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do **FUNDO** à época da devolução.

(xvii) **Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do FUNDO** – É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do **FUNDO**. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o **FUNDO** terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Alvo e,

consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO** e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do **FUNDO** registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do **FUNDO**.

(xviii) **Risco Relativo à Não Substituição da Administradora** - Durante a vigência do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá sofrer intervenção, 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** será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos Cotistas.

(xix) **Riscos Associados à Liquidação do FUNDO** Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do **FUNDO**, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do **FUNDO** aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do **FUNDO**, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

(xx) **Risco Tributário** – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do **FUNDO** não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo **FUNDO** quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO**, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fiagros, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total

de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (c) não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo (d) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o **FUNDO** contará com os benefícios fiscais previstos acima para Fiagros, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 100 (cem) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o **FUNDO** e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do **FUNDO** para efeito de aplicação do regime fiscal definido na legislação em vigor; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o **FUNDO** ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxi) **Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação** - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, 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. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do **FUNDO**, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas. A **ADMINISTRADORA** não possui mecanismos ou medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus Cotistas.

(xxii) **Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores.** É possível que o **FUNDO** não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista a possibilidade de os empreendimentos imobiliários

objeto de investimento poderem ser detidos por sociedades investidas (iv) vacância das áreas investidas pelo **FUNDO**.

(xxiii) **Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do FUNDO.** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do **FUNDO** estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

(xxiv) **Riscos relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários** – O **FUNDO** poderá deter Ativos Imobiliários, o que inclui direitos relativos aos Imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Imobiliários (ou, conforme o caso, dos Imóveis aos quais os riscos dos Ativos Imobiliários estão sujeitos). Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imobiliários ou dos Imóveis. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo **FUNDO** nos Ativos Imobiliários ou dos Imóveis pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Ativo Imobiliário ou dos Imóveis. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao **FUNDO**, na qualidade de, indiretamente, proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários e dos Imóveis, detidos direta ou indiretamente, pelo **FUNDO**; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Ativos Imobiliários ou dos Imóveis, detidos direta ou indiretamente, pelo **FUNDO**, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo **FUNDO** e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o **FUNDO** poderá adquirir Ativos Imobiliários ou Imóveis, direta ou indiretamente, com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelos Ativos Imobiliários ou Imóveis, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativos Alvos pelo **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** e consequentemente a

rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxv) **Risco da Administração dos Ativos Alvo ou dos Imóveis por Terceiros** – Considerando que o objetivo do **FUNDO** inclui a exploração, por locação ou arrendamento, direta ou indiretamente, dos Imóveis, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do **FUNDO**, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do **FUNDO** e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos Alvo e dos Imóveis que a **GESTORA** considere adequadas.

(xxvi) **Risco de Discricionariedade de Investimento pela GESTORA** – Os recursos do **FUNDO** poderão ser investidos em Ativos Alvo e Ativos Financeiros discricionariamente selecionados pela **GESTORA**. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos Alvo e Ativos Financeiros e estará sujeito à avaliação da **GESTORA** e/ou consultor imobiliário, se aplicável, na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos da **GESTORA** e/ou consultor imobiliário, se aplicável, para seleção e aquisição de Ativos Alvo e Ativos Financeiros serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pela **GESTORA** e/ou consultor imobiliário, se aplicável, o patrimônio do **FUNDO** e rentabilidade das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

(xxvii) **Certas atividades do FUNDO Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do FUNDO** - O setor imobiliário brasileiro, em especial envolvendo imóveis rurais, está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo **FUNDO** poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do **FUNDO**, afetando adversamente as atividades do **FUNDO** e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano ou leis relativas a imóveis rurais serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente

projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do **FUNDO** poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxviii) **Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Ativos Imobiliários** - O Administrador, em nome do **FUNDO**, conforme instruções da **GESTORA**, poderá adiantar, com os recursos do **FUNDO**, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo **FUNDO**. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o **FUNDO** poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao **FUNDO** e, consequentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e consequente rentabilidade do **FUNDO**, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao **FUNDO** e, consequentemente, aos Cotistas.

(xxix) **O Desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Potencialmente Implica Riscos Associados à Concessão de Financiamentos** – O **FUNDO** poderá levantar capital adicional a ser utilizado nos empreendimentos imobiliários integrantes de seu portfólio. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento, a imposição de critérios mais restritivos por credores e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do **FUNDO** e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxx) **Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção** - Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i)

durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do **FUNDO**; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do **FUNDO** e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxxi) **Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s)** - Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação à abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo **FUNDO**. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o **FUNDO** poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do **FUNDO** e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Alvo de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao **FUNDO** e aos Cotistas.

Ainda, o **FUNDO** poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do **FUNDO** e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o **FUNDO** poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do **FUNDO** e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, a **ADMINISTRADORA** conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao **FUNDO**.

(xxxii) **Riscos Ambientais** – Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao **FUNDO** e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários e os Imóveis que poderão ser adquiridos, direta ou indiretamente, 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, 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 atrelados aos Ativos Imobiliários 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 indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, 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. Adicionalmente, 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 os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários ou dos Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou arrendatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis / arrendamento dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos

órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao **FUNDO**. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxxiii) **Risco de Desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis atrelados aos Ativos Imobiliários de propriedade do **FUNDO**, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir 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. Dessa forma, caso os Ativos Imobiliários sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Ativo Alvo ou restringir seu uso, dificultando eventual locação ou arrendamento.

(xxxiv) **Riscos de Despesas Extraordinárias** – O **FUNDO**, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários e, indiretamente, dos Imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do **FUNDO**, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o **FUNDO** estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis ou valores inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários ou dos Imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Ativos Imobiliários ou de Imóveis inaptos para locação ou arrendamento.

(xxxv) **Riscos de Desvalorização dos Ativos Alvo e Condições Externas** – Os Ativos Alvo estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais a **ADMINISTRADORA** e **GESTORA** e o **FUNDO** não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos Imobiliários (e dos Imóveis subjacentes) que integrarão o patrimônio do **FUNDO** e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do **FUNDO**. O valor dos Ativos Alvo (e dos Imóveis subjacentes) 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 ativos com características semelhantes às dos Ativos Alvo (ou dos Imóveis subjacentes) e/ou à redução do interesse de potenciais locatários/arrendatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos Alvo (ou dos Imóveis subjacentes).

(xxxvi) **Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis** - O **FUNDO** poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o **FUNDO** venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o **FUNDO** venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes.

(xxxvii) **Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior** - Os rendimentos do **FUNDO** decorrentes da exploração de Ativos Alvo e dos 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 e aos Imóveis, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). 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.

(xxxviii) **Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas De Capital** - Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela **ADMINISTRADORA**, existe o risco de o **FUNDO** não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o **FUNDO** pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas a título de ressarcimento ao **FUNDO** por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

(xxxix) **Risco Imobiliário** – Os Ativos Imobiliários e os Imóveis indiretamente detidos pelo Fundo podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios, inclusive relativas a terras rurais, que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se

encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do **FUNDO**, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xl) **Risco Operacional** – 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 onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do **FUNDO**.

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

(a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;

(b) pressão para queda do valor médio da área locada ou arrendada por conta da redução dos níveis de locação ou arrendamento;

(c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis e condições comerciais previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;

(d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do **FUNDO**;

(e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência, produtividade e atratividade da região onde o imóvel se localiza;

(f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários ou arrendatários onde se encontrem alguns dos imóveis;

(g) alterações nas regras da legislação urbana ou relativa a terras rurais atualmente vigente; e

(h) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

(xli) **Risco de Exposição Associados à Locação ou Arrendamento e Venda de Ativos Alvo** – A atuação do **FUNDO** em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários/arrendatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários ou Imóveis, direta ou indiretamente, integrantes da carteira 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 aluguéis ou dos arrendamentos 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 (e dos Imóveis) que integram o seu patrimônio. Adicionalmente os Ativos Imobiliários ou os Imóveis indiretamente detidos pelo FUndo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o **FUNDO** poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xlii) **Risco de crédito e riscos decorrentes do arrendamento dos Imóveis indiretamente detidos pelo FUNDO.** Existe o risco de vacância, memo que o Gestor e/ou empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de arrendamento, incluindo por decisão unilateral do arrendatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de arrendamento 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 que podem vir a ser suportados pelo **FUNDO**, em especial em relação à receita, alteração dos valores praticados e vacância. No tocante à receita de arrendamento, a inadimplência dos arrendatários no pagamento dos valores e encargos do arrendamento 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. Com relação às alterações nos valores dos arrendamentos, há a possibilidade das receitas de arrendamentos do FUNDO não se concretizem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser negociadas, 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, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que não manifestada desistência ou proposta de renovação. Consequentemente, em caso de ausência de notificação pelo **FUNDO**, ficará assegurado ao arrendatário

o direito de preferência, ainda que possam surgir novas propostas de arrendamento.

(xliii) **O Fundo Poderá ter Dificuldades para Negociar e Realizar a Venda de Empreendimentos Imobiliários Conforme Originalmente Planejado** - O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que o **FUNDO** realize a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do **FUNDO** e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, o **FUNDO** poderá alienar os Ativos Imobiliários (e os Imóveis subjacentes) e negociar o recebimento do preço de venda em parcelas. Neste caso, o **FUNDO** estará exposto à capacidade de crédito do adquirente, sendo que qualquer inadimplemento, pelo devedor, do preço de aquisição impactara negativamente o **FUNDO** e seu patrimônio. Eventuais garantias outorgadas pelo adquirente dos empreendimentos imobiliários podem não ser suficientes para pagamento do preço de aquisição dos referidos Ativos.

Além disso, a superveniência de condições desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos imóveis, hipótese em que o **FUNDO** poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

(xliv) **Risco de Invasão dos Imóveis pelo Movimento dos Sem Terra.** A capacidade de produção do arrendatário dos Imóveis, e, por consequência, de sua capacidade de pagamento, pode ser afetada no caso de invasão do Movimento dos Sem Terra, o que pode impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do FUNDO.

(xlv) **Risco da Marcação a Mercado** – Os ativos componentes da carteira do **FUNDO** podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do **FUNDO** é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do **FUNDO** visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do **FUNDO** pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do **FUNDO** poderá não refletir

necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do **FUNDO** poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

(xlvi) **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário** – Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do **FUNDO**, a CVM poderá determinar à **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral 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 e dos Ativos Financeiros 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**.

(xlvii) **Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento** – O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da **GESTORA**, 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. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

(xlviii) **Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos** – A realização de investimentos no **FUNDO** sujeita o Cotista aos riscos aos quais o **FUNDO** e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas no **FUNDO**. O **FUNDO** não conta com garantias da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou 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. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da **ADMINISTRADORA** poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do **FUNDO** não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no **FUNDO** além de seus compromissos.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo **FUNDO** e/ou por fundos similares não é indicativo de

possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo **FUNDO** no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

(xlix) **Risco de Concentração da Carteira do FUNDO** – O **FUNDO** poderá concentrar até 100% (cem por cento) de seus recursos em um único Ativo, ou em poucos Ativos Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no **FUNDO** terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o **FUNDO** sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

(l) **Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Ativos Imobiliários** - Apesar de a carteira do **FUNDO** estar atrelada a Ativos Imobiliários, não necessariamente a rentabilidade do **FUNDO** espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos Ativos Imobiliários subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao **FUNDO**, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das contas e dos Ativos Imobiliários.

(li) **Demais Riscos** – O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

8.5. Diversos

(i) **Risco Legal** – A RCVM 175 é um novo marco para indústria de fundos de investimento no Brasil, uma vez que promoveu importantes mudanças estruturas dos fundos de investimento com a criação das classes e subclasses de cotas, por exemplo. Toda essa nova dinâmica regulatória dependerá de novo entendimento, não só pelo mercado financeiro, mas sobretudo pelos operadores do Direito, advogados, juízes, entre outros. Isso significa que decisões e manifestações equivocadas a respeito do **FUNDO** e das Classes podem vir a serem pronunciadas, causando prejuízo às Classes e às Cotas. Além disso, mudanças nas leis, regulamentações ou entendimentos jurisprudências são, por várias vezes, modificados, e sendo assim tais mudanças podem vir a afetar negativamente as Classes e consequentemente os Cotistas.

(ii) **Interrupção dos Serviços pelos Prestadores Contratados pelo Fundo** – Eventual interrupção da prestação de serviços pelos prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, inclusive no caso de sua substituição, por qualquer motivo, poderá afetar o regular funcionamento das Classes e do **FUNDO**. Isso poderá levar a prejuízos à Classe e ao **FUNDO** ou, até mesmo, à sua liquidação antecipada.

(iii) **Investimento em Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs)** – Os CRAs são títulos de crédito que representam a promessa de pagamento de uma dívida originada por operações no setor agropecuário, que podem incluir produtores rurais, cooperativas ou empresas agroindustriais. Esse investimento pode gerar um risco de crédito adicional ao **FUNDO** em virtude da possibilidade de inadimplência por parte dos emissores desses certificados, ou seja, a possibilidade de que não cumpram suas obrigações de pagamento conforme os termos acordados.

(iv) **Outros Riscos**: As Classes e o **FUNDO** também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, inclusive, mas não limitada a, criação de novas restrições legais ou regulatórias que possam afetar adversamente o **FUNDO**, e alteração da política fiscal aplicável às Classes e ao **FUNDO**, os quais poderão causar prejuízos às Classes e aos Cotistas. O patrimônio do **FUNDO** será formado por uma única classe de Cotas, sem divisão em Subclasses, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas da Classe Única do **FUNDO**. O patrimônio do **FUNDO** não conta, portanto, com cotas subordinadas ou com qualquer mecanismo de segregação de risco entre os titulares de Cotas.

8.6. Em virtude dos riscos descritos neste artigo, não poderá ser imputada a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** qualquer responsabilidade, direta ou indireta, parcial ou total, por eventual depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** ou por eventuais prejuízos que o **FUNDO** e seus cotistas venham a sofrer, sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** em caso de inobservância da política de investimento ou dos limites de concentração previstos neste Regulamento e na legislação aplicável.

8.7. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA**, de qualquer mecanismo de seguro ou do **FUNDO** Garantidor de Créditos – FGC.

8.8. A administração de risco tem como objetivo principal a transparência e a busca à aderência às

políticas de investimento e conformidade à legislação vigente são suas principais metas. Os riscos que o **FUNDO** pode incorrer são controlados e avaliados pela área de gerenciamento de risco, a qual está totalmente desvinculada da gestão. Embora o gerenciamento de riscos utilize as melhores práticas de mercado, isto não elimina a possibilidade de perda para o **FUNDO** e para o investidor.

A íntegra dos fatores de risco a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo M à Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023 - "SUPLEMENTO K – INFORME ANUAL – FII" - Conteúdo do Informe Anual, conforme previsto no art. 36, III, do Anexo Normativo III da RCVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento

9. DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

9.1. A **GESTORA** adota política de exercício de direito de voto ("Política de Voto") em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal Política de Voto orienta as decisões da **GESTORA** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários detidos pelo **FUNDO**, que confiram aos seus titulares o direito de voto.

9.2. A versão integral da Política de Voto da **GESTORA** encontra-se disposta em seu *website*, no endereço: POLITICA-DE-DIREITO-DE-VOTO.pdf (galapagoscapital.com) .

10. ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

10.1. Sem prejuízo do disposto nas condições gerais deste Regulamento, está sujeita exclusivamente à aprovação da maioria representativa da respectiva participação dos Cotistas na Classe, a deliberação referente a alteração de característica da Classe.

10.2. As comunicações com a **ADMINISTRADORA** e as manifestações de vontade dos cotistas por meio eletrônico observarão os procedimentos descritos no Capítulo X do Regulamento.

11. DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

11.1. A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor das respectivas Cotas subscritas, na forma prevista nesta Cláusula.

11.2. O descumprimento de qualquer obrigação originária dos ativos componentes da carteira da Classe será atribuído às Cotas, até o limite equivalente à somatória do valor total das Cotas.

11.3. Considerando o disposto na Cláusula 11.2 acima e as estratégias de investimento adotadas pela Classe poderão fazer com que o **FUNDO** e a Classe apresentem Patrimônio Líquido Negativo, caso em que serão aplicáveis as disposições da RCVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela **ADMINISTRADORA** e pelo **GESTOR**, no âmbito de suas respectivas competências, na hipótese de Patrimônio Líquido Negativo da Classe.

11.4. Caso a **ADMINISTRADORA** verifique que o Patrimônio Líquido da Classe está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na RCVM 175.

11.5. A **ADMINISTRADORA** verificará diariamente caso o patrimônio líquido do **FUNDO** encontre-se negativo.

12. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

12.1. O **FUNDO** será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da **ADMINISTRADORA**.

12.2. A liquidação do **FUNDO** e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos Financeiros, dos Ativos Alvo ou dos imóveis atrelados aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do **FUNDO**.

12.3. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo **FUNDO**, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do **FUNDO** ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

12.3.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do

montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número das Cotas emitidas pelo **FUNDO**.

12.4. Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos na acima, a **ADMINISTRADORA** resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do **FUNDO**, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do **FUNDO** e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto acima.

12.4.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do **FUNDO** para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

12.4.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do **FUNDO** serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a **ADMINISTRADORA** estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes.

12.4.3. A **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

12.4.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do **FUNDO**, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

12.5. Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o Auditor Independente deverá emitir parecer 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**.

12.5.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados 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.

12.6. Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 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 que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;

(b) a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

(c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**.

***ESTE ANEXO É PARTE INTEGRANTE DO REGULAMENTO DO* FUNDO, DELE FAZENDO PARTE E NÃO PODENDO SER INTERPRETADO DE FORMA DISSOCIADA**

ADENDO I

MODELO DE APÊNDICE/SUPLEMENTO DAS COTAS DA CLASSE ÚNICA
SUPLEMENTO RELATIVO À [•]ª ([•]) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

1. Número da Emissão. [•]ª ([•]) Emissão de Cotas do Fundo.

2. Quantidade e Montante Total. Serão emitidas até [•]([•]) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ [•] ([•]).

2.1. Montante Mínimo. [•].

3. Público-Alvo. As Cotas da 1ª (primeira) Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o artigo 11 da Resolução CVM 30, tendo em vista a modalidade da oferta descrita abaixo.

4. Distribuição e Período de Distribuição. [•].

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará o compromisso de investimento ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, que será autenticado pela Administradora.

4.2. Período de Distribuição. [•].

5. Valor Unitário de Emissão das Cotas. O valor unitário das Cotas é de R$ 1.000,00 (mil reais) O Valor de Integralização será o Valor Unitário de Emissão das Cotas para todas as integralizações.

6. Taxa de Distribuição: Montante devido ao Coordenador Líder conforme discriminado nos documentos de aceitação da Oferta.

7. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital realizadas pela Administradora, sob orientação da Gestora.

8. Coordenador Líder: [•].

9. Negociação das Cotas: [As Cotas serão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.]

10. Direito de Preferência: [Os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas que venham a ser emitidas pela Classe Única, nos termos do Regulamento e dos procedimentos operacionais da B3.]

A Administradora poderá iniciar procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas subscritas e não integralizadas. O Cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo e/ou a Administradora em função do descumprimento das obrigações de integralização previstas.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

ANEXO B

SUPLEMENTO ALTERADO

(*Restante da página intencionalmente deixado em branco.*)

ANEXO B

SUPLEMENTO RELATIVO A 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

1. Número da Emissão. 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo.

2. Quantidade e Montante Total. Serão emitidas até 50.000 (cinquenta mil) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

2.1. Montante Mínimo. Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição das Cotas, respeitando a subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a 1.000 (mil) Cotas.

3. Público-Alvo. As Cotas da 1ª (primeira) Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o artigo 11 da Resolução CVM 30, tendo em vista a modalidade da oferta descrita abaixo.

4. Distribuição e Período de Distribuição. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente por meio do rito automático, será liderada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará o Compromisso de Investimento ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, que será autenticado pela Administradora.

4.2. Período de Distribuição. As Cotas deverão ser subscritas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do envio da comunicação de início da 1ª (primeira) Emissão à CVM, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas equivalentes ao Montante Mínimo da Oferta.

4.3. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, ou seja, Cotas que representem R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) o Coordenador Líder, mediante solicitação da Gestora, poderá encerrar a Oferta. As cotas não distribuídas serão canceladas, independentemente de aprovação pela Assembleia de Cotistas.

5. Valor Unitário de Emissão das Cotas. O valor unitário das Cotas é de R$ 1.000,00 (mil reais) O Valor de Integralização será o Valor Unitário de Emissão das Cotas para todas as integralizações.

6. Taxa de Distribuição: Montante devido ao Coordenador Líder conforme discriminado nos documentos de aceitação da Oferta.

7. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital realizadas pela Administradora, sob orientação da Gestora.

8. Coordenador Líder: A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto sabino, 215, 4° andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 atuará na qualidade de coordenador líder, e será o responsável pela distribuição 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

9. Negociação das Cotas: As Cotas serão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

10. Direito de Preferência: Os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas que venham a ser emitidas pela Classe Única, nos termos do Regulamento e dos procedimentos operacionais da B3.

A Administradora poderá iniciar procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas subscritas e não integralizadas. O Cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo e/ou a Administradora em função do descumprimento das obrigações de integralização previstas.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.