

## ANEXO I



**REGULAMENTO DO  
ID GOIANA FUNDO DE INVESTIMENTO FIAGRO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME N° 49.112.611/0001-10**



## SUMÁRIO

|   |    |
|---|----|
| CAPÍTULO I. SOBRE O FUNDO.....  | 4  |
| CAPÍTULO II. PRESTADORES DE SERVIÇOS.....   | 9  |
| CAPÍTULO III. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR   | 11 |
| CAPÍTULO IV. VEDAÇÕES.....  | 22 |
| CAPÍTULO V. SUBSTITUIÇÃO E DESCRENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR E SUBSTITUIÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO ..... | 23 |
| CAPÍTULO VI. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE .....  | 28 |
| CAPÍTULO VII. ENCARGOS DO FUNDO .....   | 30 |
| CAPÍTULO VIII. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO.....  | 32 |
| CAPÍTULO IX. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO.....   | 35 |
| CAPÍTULO X. AMORTIZAÇÃO E RESGATE.....  | 38 |
| CAPÍTULO XI. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....  | 38 |
| CAPÍTULO XII. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....  | 39 |
| CAPÍTULO XIII. RISCOS.....  | 40 |
| CAPÍTULO XIV. ASSEMBLEIA GERAL.....   | 40 |
| CAPÍTULO XVI. CONFLITO DE INTERESSES .....  | 50 |
| CAPÍTULO XVII. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....  | 51 |
| CAPÍTULO XVI. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....  | 53 |
| CAPÍTULO XVII. LIQUIDAÇÃO.....  | 57 |
| CAPÍTULO XVIII. TRIBUTAÇÃO.....   | 60 |
| CAPÍTULO XIX. DISPOSIÇÕES FINAIS.....   | 61 |
| ANEXO I – DEFINIÇÕES/GLOSSÁRIO.....   | 62 |
| ANEXO II – MODELO DE SUPLEMENTO.....  | 1  |
| ANEXO III – PROCEDIMENTOS PARA VERIFICAÇÃO DE LASTRO POR AMOSTRAGEM   | 2  |
| ANEXO IV – PROCEDIMENTOS DE CONTROLE DA ADMINISTRADORA DOS SERVIÇOS EXECUTADOS PELA CONSULTORA.....                   | 4  |
| ANEXO V - POLÍTICA DE COBRANÇA.....   | 5  |
| ANEXO VI FATORES DE RISCO.....  | 7  |

## CAPÍTULO I. SOBRE O FUNDO

**Artigo 1.** O **ID GOIANA FUNDO DE INVESTIMENTO FIAGRO IMOBILIÁRIO**, doravante denominado Fundo, é regido por este Regulamento e pelas normas em vigor que lhes são aplicáveis, sendo elas a resolução CVM nº 39/21, Instrução CVM nº 472/08 e Lei nº 8.668/93. Para fins do Código ANBIMA, até o presente momento, não há classificação para os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais.

**Parágrafo Único** Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Regulamento, estejam no singular ou no plural, terão os significados que lhes são atribuídos no Anexo I a este Regulamento.

**Artigo 2.** O Fundo tem como principais características:

- I é constituído na forma de condomínio fechado;
- II tem prazo de duração indeterminado; e
- III destina-se a investidores profissionais.

**Artigo 3.** O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, preponderantemente por meio de investimento do seu Patrimônio Líquido, na exploração de imóveis rurais mediante o arrendamento rural, parceria rural, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras forma de exploração dos direitos reais de imóveis rurais, inseridos na cadeia produtiva do agronegócio, incluindo, mas não se limitando a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial (“Imóveis”), assim como a obtenção de ganho de capital, conforme orientação do Consultor Imobiliário, por meio de compra, e venda dos Imóveis. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos Imóveis ou indiretamente por meio da titularidade de cotas e/ou de ações de sociedades de propósito específico detentoras de direitos reais sobre os Imóveis (“SPEs Agro” e, em conjunto com os Imóveis, os “Ativos Imobiliários do Agronegócio”).

**Parágrafo 1.** O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade das SPEs Agro ou dos Ativos Imobiliários do Agronegócio nos quais investir.

**Parágrafo 2.** O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários do Agronegócio que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**Parágrafo 3.** O Fundo poderá realizar benfeitorias nos Ativos Imobiliários do Agronegócio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração ou de eventual comercialização.

**Parágrafo 4.** O Fundo poderá, conforme recomendação do Consultor Imobiliário ao Administrador, adquirir Imóveis gravados com ônus reais, sem prejuízo da adoção das providências indicadas no Artigo 19. abaixo.

**Parágrafo 5.** O Fundo poderá arrendar ou alienar os Imóveis adquiridos.

**Parágrafo 6.** Os Ativos Imobiliários do Agronegócio integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- III não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- IV não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**Parágrafo 7.** Em virtude do investimento em Ativos Imobiliários do Agronegócio e de pagamentos decorrentes do arrendamento rural e de parcerias rurais, o Fundo poderá deter produtos da cadeia do agronegócio, e, nestes casos, deverá empregar melhores esforços para sua alienação, preferencialmente mantendo compromisso firme, por escrito, de aquisição por terceiro dos referidos produtos antes do fechamento do mercado na data de entrega dos referidos produtos.

**Parágrafo 8.** No caso da atividade agrícola permitir a geração de crédito de carbono, o Fundo também poderá obter renda através da comercialização dos referidos créditos de carbono que forem gerados.

**Artigo 4.**

Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários do Agronegócio será alocada nos seguintes ativos financeiros (em conjunto os “Ativos Financeiros”):

- II ativos financeiros do agronegócio, nos termos da Resolução CVM nº 39/21:
  - a) certificados de recebíveis do agronegócio (CRA); e
  - b) letras de crédito do agronegócio (LCA).
  
- III ativos financeiros líquidos:
  - a) títulos de públicos, de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional;
  - b) Títulos de Renda Fixa, privados, de liquidez compatível com as necessidade e com as despesas ordinárias do Fundo emitidos pelo Banco Pine S.A.
  - c) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
  - d) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou em renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos subitens anteriores; e
  - e) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais - imobiliários, na forma da Resolução CVM nº 39/21 e da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 5.**

O Fundo não poderá realizar operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.



- Artigo 6.** Para os Ativos Financeiros em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do artigo 45, § 6 da Instrução CVM nº 472/08, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Financeiros.
- Artigo 7.** Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM nº 555/14, nos termos do artigo 45, § 5º da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Administrador deverá cumprir as regras de enquadramento e de desenquadramento previstas na Instrução CVM nº 555/14 e, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, o Administrador poderá convocar uma Assembleia Geral extraordinária para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira do Fundo.
- Artigo 8.** O Fundo deverá manter parcela não inferior a 2,50% (dois vírgula cinco por cento) do seu patrimônio permanentemente aplicada nos ativos financeiros líquidos listados no item (iii) do Artigo 4 para atender suas necessidades de liquidez. Caso o valor dos ativos financeiros no Fundo seja inferior a este percentual, o Gestor poderá minimizar a distribuição de resultados até o fundo voltar a respeitar este patamar. E em eventual caso fortuito ou caso o não atendimento ao percentual acima indicado perdure por 12 (doze) meses, poderá fazer uma nova emissão para atingir este valor.
- Artigo 9.** O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou de contrapartes que sejam Pessoas Ligadas ao Administrador mediante prévia, específica e informada aprovação em Assembleia Geral, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
- Artigo 10.** O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não há limite de investimento por Imóvel pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Imóvel no patrimônio do Fundo.
- Artigo 11.** A aquisição dos Ativos Imobiliários do Agronegócio poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia por empresa especializada indicada pelo Consultor Imobiliário e previamente aprovada pela Administradora, observados os requisitos constantes do

Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 e os limites previstos neste Regulamento para a realização do respectivo Laudo de Avaliação. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários do Agronegócio a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor e do Consultor Imobiliário, a ser previamente aprovada pelo Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

- Artigo 12.** Caberá ao Administrador, conforme as recomendações do Gestor e do Consultor Imobiliário, conforme respectivas atribuições, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável.
- Artigo 13.** O Fundo, em concordância entre o Administrador e o Consultor Imobiliário, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia de operações próprias, total ou parcialmente, o eventual fluxo de direitos creditórios recebidos em decorrência da exploração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários do Agronegócio.
- Artigo 14.** O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.
- Artigo 15.** As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.
- Artigo 16.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.
- Artigo 17.** Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador na implantação da Política de Investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e ao setor do agronegócio, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o

Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliários e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

## **CAPÍTULO II PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Artigo 18.** A administração do Fundo será realizada pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09 com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, São Paulo, Capital, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021, acima qualificada.

**Parágrafo 1.** O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, nos termos da Lei nº 8.668/93 e na regulamentação aplicável.

**Parágrafo 2.** O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sob orientação do Consultor Imobiliário, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

**Artigo 19.** O Administrador contratará, em nome do Fundo, o Consultor Imobiliário e o Gestor, que terão, primordialmente, a função de formular e de implementar a Política de Investimento em relação aos Ativos Imobiliários do Agronegócio e aos Ativos Financeiros, respectivamente, de forma ativa, observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**Artigo 20.** A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.



**Parágrafo 1.** Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

**Parágrafo 2.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

**Artigo 21.** A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador, na condição de instituição prestadora de serviço de escrituração de cotas devidamente habilitada para tanto.

**Artigo 22.** A controladoria dos Ativos integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Agente de Controladoria.

**Artigo 23.** Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços (“Auditor Independente”).

**Artigo 24.** Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08, observado que é vedado ao Administrador o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**Parágrafo Único** A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 25.** A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de



comum acordo entre o Administrador, Gestor e o Consultor Imobiliário, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

**Artigo 26.** O Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor e do Consultor Imobiliário, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, inclusive para prestar o serviço de administração dos arrendamentos e das parcerias rurais dos Ativos Imobiliários do Agronegócio integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, ou outros direitos relativos aos Ativos Imobiliários do Agronegócio, mediante solicitação e indicação do Gestor e do Consultor Imobiliário, aprovadas pelo Administrador.

**Artigo 27.** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do Gestor e do Consultor Imobiliário, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia Geral.

### CAPÍTULO III. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR

**Artigo 28.** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sendo elas:

I conforme orientação do Gestor em conjunto com o Consultor Imobiliário, celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Imobiliários do Agronegócio, bem como celebrar e realizar todos os demais negócios jurídicos e operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo relacionada aos Ativos Imobiliários do Agronegócio, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observadas as sugestões e instruções dadas pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados aos Ativos Imobiliários do Agronegócio que façam parte do patrimônio do Fundo. Ao Administrador cabe ainda validar ou solicitar esclarecimentos adicionais acerca das diligências conduzidas pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário necessárias para a aquisição

dos Ativos Imobiliários do Agronegócio que integrarão o patrimônio do Fundo e para que sejam celebrados os instrumentos de arrendamento e/ou parceria rural dos referidos ativos, com o auxílio do Gestor e do Consultor Imobiliário, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e por demais disposições aplicáveis;

- II providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- III manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos Ativos integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.
- IV conforme orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo relacionada aos Ativos Financeiros, diligenciando para que sejam exercidos pelo Gestor todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo relacionadas aos Ativos Financeiros, diretamente ou por meio da outorga pelo Administrador de procuração para o Gestor para esse fim, conforme o caso;

- V receber, em nome e em conta de titularidade do Fundo, dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- VI custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto neste Regulamento;
- VII manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima por 5 (cinco) anos após o término de tal procedimento;
- IX conforme orientação do Gestor em conjunto com o Consultor Imobiliário, ceder os recebíveis originados a partir dos arrendamentos, das parcerias rurais e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários do Agronegócio e, em relação aos recursos recebidos da cessão de tais recebíveis, conforme orientação do Gestor em conjunto com o Consultor Imobiliário, (a) reinvestir tais recursos respeitados os limites eventualmente existentes na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) realizar a distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- X conforme orientação do Gestor em conjunto com o Consultor Imobiliário, com relação aos recursos recebidos dos desinvestimentos em Ativos Imobiliários do Agronegócio e quaisquer outros rendimentos auferidos pelo Fundo: (a) reinvestir tais recursos, respeitados os limites eventualmente existentes na regulamentação aplicável e/ou (b) realizar a distribuição de rendimentos e/ou a amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- XI conforme recomendação realizada em conjunto pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, propor à Assembleia Geral de Cotistas modificações neste Regulamento;

- XII conforme solicitação realizada pelo Gestor em conjunto com o Consultor Imobiliário, submeter à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- XIII elaborar, com o auxílio do Gestor e do Consultor Imobiliário, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- XIV manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XY observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XYI controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários do Agronegócio e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XVII elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- XVIII agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XIX empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (b) Política de Investimento; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- XX divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da



regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;

XXI divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

XXII observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor e do Consultor Imobiliário para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhes mandato para que a exerçam diretamente, conforme o caso;

XXIII representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

XXIV exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;

XXV transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

XXVI solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;

XXVII conforme recomendação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, deliberar sobre a emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;

XXVIII o Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: a) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta; b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Consultor Imobiliário, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários do Agronegócio e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; c) empresa especializada, conforme suporte e orientação do Consultor



Imobiliário, para administrar os arrendamentos e as parcerias rurais dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar a exploração dos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e d) formador de mercado para as Cotas do Fundo;

XXIX outorgar procuração ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário para que estes possam representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias relativas aos Ativos Imobiliários do Agronegócio integrantes do patrimônio do Fundo.

#### **Artigo 29.**

O Gestor, conforme os termos e condições determinados no Contrato de Gestão, nas demais cláusulas deste Regulamento e conforme a legislação e regulamentação aplicável, prestará ao Fundo os seguintes serviços:

- I realizar, praticar e exercer as operações e os atos relacionados à seleção, à aquisição e à alienação dos Ativos Financeiros, bem como celebrar e realizar todos os instrumentos e demais negócios jurídicos e operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo relacionada aos Ativos Financeiros, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador ao Gestor para esse fim, conforme o caso;
- II recomendar e instruir o Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, para aquisição ou alienação dos Ativos Imobiliários do Agronegócio, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como, em conjunto com o Consultor Imobiliário, realizar as diligências que eventualmente sejam necessárias para a aquisição dos Ativos Imobiliários do Agronegócio que integrarão o patrimônio do Fundo e para que sejam celebrados os instrumentos de arrendamento e/ou parceria rural dos referidos ativos;
- III dar suporte e subsidiar o Administrador na celebração dos contratos, negócios jurídicos e realização de todas as operações



necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo relacionadas aos Ativos Imobiliários do Agronegócio, diligenciando, em conjunto com Consultor Imobiliário, para que sejam exercidos pelo Administrador todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo relacionadas aos Ativos Imobiliários Agrícolas, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;

- IV monitorar, em conjunto com o Consultor Imobiliário, o desempenho dos Ativos Imobiliários do Agronegócio, dos Ativos Financeiros e do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- V orientar o Administrador, juntamente com o Consultor Imobiliário, a ceder os recebíveis originados a partir dos arrendamentos, das parcerias rurais e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários do Agronegócio e orientar o Administrador a, em relação aos recursos recebidos da cessão de tais recebíveis, (a) reinvestir tais recursos respeitados os limites eventualmente existentes na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) realizar a distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- VI em conjunto com o Consultor Imobiliário, com relação aos recursos recebidos dos desinvestimentos em Ativos Imobiliários do Agronegócio e quaisquer outros rendimentos auferidos pelo Fundo, orientar o Administrador a: (a) reinvestir tais recursos, respeitados os limites eventualmente existentes na regulamentação aplicável e/ou (b) realizar a distribuição de rendimentos e/ou a amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- VII transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;
- VIII em conjunto com o Consultor Imobiliário, auxiliar o Administrador a elaborar os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- IX em conjunto com o Consultor Imobiliário, recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;

- X em conjunto com o Consultor Imobiliário, quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- XI em conjunto com o Consultor Imobiliário, recomendar ao Administrador a emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;
- XII exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- XIII realizar operações com derivativos, quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- XIV nas hipóteses previstas nos parágrafos 5.1.7 e 5.1.8, empregar melhores esforços para, em conjunto com o Consultor Imobiliário, auxiliar o Administrador na alienação dos produtos da cadeia do agronegócio e créditos de carbono eventualmente detidos pelo Fundo;
- XVI representar o Fundo, conforme procuração outorgada pelo Administrador, inclusive votando em nome deste, nas reuniões e assembleias relativas aos Ativos Imobiliários do Agronegócio integrantes do patrimônio do Fundo; e
- XVII votar nas reuniões e nas assembleias dos Ativos Imobiliários do Agronegócio, conforme procuração outorgada pelo Administrador, bem como votar nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico:  
[https://www.anbima.com.br/data/files/19/E7/AA/99/58B775106582A275862C16A8/diretrizes\\_para-Politica-de-Exercicio-de-Direito-de-Voto-de-FII-em-Assembleias\\_1\\_.pdf](https://www.anbima.com.br/data/files/19/E7/AA/99/58B775106582A275862C16A8/diretrizes_para-Politica-de-Exercicio-de-Direito-de-Voto-de-FII-em-Assembleias_1_.pdf), sendo facultada ao Gestor outorgar poderes a representantes do Consultor Imobiliário para que possa ser exercido o direito de voto do Fundo nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros.

O GESTOR, NA CONDIÇÃO DE PRESTADOR DOS SERVIÇOS DE GESTÃO DOS ATIVOS, ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

### **Artigo 30.**

O Consultor Imobiliário deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e nos termos previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária:

- I identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários do Agronegócio existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, (a) realizando, em conjunto com o Gestor, as diligências que eventualmente sejam necessárias para a aquisição dos Ativos Imobiliários do Agronegócio que integrarão o patrimônio do Fundo e para que sejam celebrados os instrumentos de arrendamento e/ou parceria rural dos referidos ativos; e (b) recomendando e instruindo o Administrador, em conjunto com o Gestor, para aquisição ou alienação dos Ativos Imobiliários do Agronegócio, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II dar suporte e subsidiar o Administrador na celebração dos contratos, negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo relacionadas aos Ativos Imobiliários do Agronegócio, diligenciando, em conjunto com Gestor, para que sejam exercidos pelo Administrador todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo relacionadas aos Ativos Imobiliários Agrícolas, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- III controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários do Agronegócio, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração dos arrendamentos e das parcerias rurais de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito

de superfície, usufruto, direito de uso e/ou qualquer outro direito relativo à exploração dos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

- IV monitorar, em conjunto com o Gestor, o desempenho dos Ativos Imobiliários do Agronegócio, dos Ativos Financeiros e do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- V acompanhar diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo) os arrendamentos e as parcerias rurais realizadas nos Ativos Imobiliários do Agronegócio integrantes do patrimônio do Fundo;
- VI diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de arrendamento ou de parceria rural dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração dos arrendamentos e das parcerias rurais dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- VII recomendar a implementação de benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração dos Imóveis;
- VIII indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico- estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (i), (ii) e (iii) acima;
- IX validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- X conduzir e executar estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e, juntamente com o Gestor, orientar o Administrador a, em relação aos recursos recebidos dos desinvestimentos em Ativos Imobiliários do Agronegócio (a) reinvestir de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) realizar a distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- XI orientar o Administrador, juntamente com o Gestor, a ceder os recebíveis originados a partir dos arrendamentos, das parcerias



- rurais e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários do Agronegócio e orientar o Administrador a, em relação aos recursos recebidos da cessão de tais recebíveis, (a) reinvestir tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) realizar a distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- XII em conjunto com o Gestor, auxiliar o Administrador a elaborar os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- XIII em conjunto com o Gestor, recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;
- XIV em conjunto com o Gestor, quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- XV em conjunto com o Gestor, recomendar ao Administrador a emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;
- XVI exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas;
- XVII nas hipóteses previstas nos parágrafos 7 e 8 do artigo 3, empregar melhores esforços para, em conjunto com o Gestor, auxiliar o Administrador na alienação dos produtos da cadeia do agronegócio e créditos de carbono eventualmente detidos pelo Fundo; e
- XVIII representar o Fundo, conforme procuração outorgada pelo Administrador e/ou pelo Gestor, inclusive votando em nome deste, nas reuniões e assembleias relativas aos Ativos Imobiliários do Agronegócio e/ou Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

### **Artigo 31.**

As atribuições constantes das Artigos 29 e 30 que impliquem recomendações, orientações, indicações ou formalização de qualquer tipo de decisão perante o Administrador deverão ser comunicadas ao Administrador mediante o envio de notificação, com cópia ao Gestor, conforme o caso, devidamente assinada pela parte correspondente.



Quando a recomendação, orientação, indicação ou qualquer tipo de decisão for tomada em conjunto por duas partes, a referida comunicação somente será válida se assinada por todas as partes a quem competir a referida atribuição.

## CAPÍTULO IV. VEDAÇÕES

**Artigo 32.** É vedado ao Administrador, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- I receber depósito em sua conta corrente;
- II conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III contrair ou efetuar empréstimo;
- IV prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V aplicar no exterior recursos captados no país;
- VI aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- VII vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e o Gestor, conforme o caso, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;

- XII 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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- XIV praticar qualquer ato de liberalidade.

**Artigo 33.** A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Artigo 34.** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

## **CAPÍTULO V. SUBSTITUIÇÃO E DESCRENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR E SUBSTITUIÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

**Artigo 35.** Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de renúncia, de seu descredenciamento perante a CVM, de seu desligamento da ANBIMA ou de sua liquidação extrajudicial determinada pelo Banco Central do Brasil, observado o estabelecido na Instrução CVM nº 472/08, na Instrução CVM nº 555/14, na regulamentação aplicável e neste Capítulo. O Gestor será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de renúncia, de seu descredenciamento perante a CVM ou de seu desligamento da ANBIMA, observado o estabelecido neste Regulamento e no Contrato de Gestão. O Consultor Imobiliário será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral ou de renúncia, observado o estabelecido neste Regulamento e no Contrato de Consultoria Imobiliária.

- Parágrafo 1.** Na hipótese de renúncia, de descredenciamento junto à CVM ou desligamento da ANBIMA do Administrador, este fica obrigado a: (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, conforme aplicável, a qual deverá ser realizada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até que (a) com relação aos Ativos, o novo administrador assuma suas funções; (b) com relação aos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, seja averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.
- Parágrafo 2.** Aplica-se o disposto no parágrafo 1, II, acima, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do fundo.
- Parágrafo 3.** O Administrador poderá ser destituído, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleita a instituição administradora substituta, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pelo Administrador de aviso com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da eventual destituição.
- Parágrafo 4.** Nas hipóteses de renúncia, destituição e/ou descredenciamento do Administrador, a Taxa de Administração deverá ser paga pelo Fundo ao Administrador de maneira pro rata ao período em que este esteve prestando serviço para o Fundo, sendo certo que não haverá qualquer restituição de valores já pagos a título de Taxa de Administração.

**Artigo 36.**

Em caso de renúncia ou destituição do Consultor Imobiliário ou Gestor, ou ainda do descredenciamento junto à CVM ou desligamento da ANBIMA do Gestor, o Administrador deverá convocar, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data recebimento de carta de renúncia, da realização da Assembleia Geral que deliberar a destituição ou da data recebimento da comunicação de descredenciamento/desligamento, Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo Consultor Imobiliário ou novo Gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários do Agronegócio ou os Ativos Financeiros, respectivamente, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral, ressalvada a hipótese no parágrafo 2 abaixo.

**Parágrafo 1.** Em qualquer um dos casos acima, a Administradora deverá (a) imediatamente, divulgar fato relevante, na forma do Capítulo XVI abaixo; (b) da data do recebimento da notificação de renúncia até a data de realização da Assembleia Geral de que trata o artigo 36 acima, consultar e buscar obter propostas de prestadores de serviços credenciados perante a CVM para a prestação dos serviços de consultoria especializada ou gestão de carteiras de fundos de investimento, conforme o caso, com capacidade técnica para assumir as funções de gestão da carteira do Fundo, em substituição ao Consultor Imobiliário ou ao Gestor.

**Parágrafo 2.** Em caso de renúncia, o Consultor Imobiliário e o Gestor deverão permanecer no exercício regular de suas funções até que seja efetivamente substituído, o que deverá ocorrer em, no máximo, 60 (sessenta) dias contados da data de comunicação da renúncia ou outro prazo definido na Assembleia Geral, tendo em vista o melhor interesse dos Cotistas.

**Parágrafo 3.** Em caso de destituição, a respectiva remuneração do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário deverá observar as disposições sobre a destituição com ou sem Justa Causa, nos termos dos Artigos 43 e o parágrafo 7, do artigo 46 abaixo.

**Artigo 37.** É facultado aos Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas a convocação das Assembleias Gerais tratadas nas nos parágrafos 1 do artigo 35 (i) e 36 acima caso o Administrador não as convoque no prazo de 10 (dez) dias contados de sua renúncia ou no prazo fixado no Artigo 36 acima.

**Artigo 38.** Caso a Assembleia Geral referida no Artigo 36 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo gestor e/ou consultor imobiliário, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo gestor ou consultor imobiliário eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

**Parágrafo Único** Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do artigo acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

**Artigo 39.** A não substituição do Consultor Imobiliário, do Gestor ou do Administrador em até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, destituição ou do descredenciamento/desligamento, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral, na forma no parágrafo único do artigo acima.

**Artigo 40.** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Artigo 41.** No caso de renúncia do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada pro rata temporis até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

**Artigo 42.**

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo Único** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a CVM nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Artigo 43.**

O Fundo poderá, unilateralmente, destituir o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário, (a) sem que ocorra um evento de Justa Causa, mediante aprovação prévia da Assembleia Geral, devendo assim enviar notificação ao Gestor e/ou o Consultor Imobiliário, que receberá(ão) a remuneração até a data em que exercer suas funções, conforme deliberado na referida Assembleia Geral, ou (b) em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, mediante envio de notificação justificada pelo Administrador, independentemente de aviso prévio, e, nesse caso, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário receberá(ão) apenas a remuneração até a data em que exercer suas funções.

**Parágrafo 1.** Observado o estabelecido no parágrafo 2 abaixo, fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou de substituição do Gestor e/ou Consultor Imobiliário, sem Justa Causa, o Fundo ficará obrigado a realizar o pagamento, em favor do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, de uma multa equivalente a remuneração que for devida ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário pelo período de 1 (um) ano de prestação dos seus serviços ao Fundo (“Multa por Destituição”).

**Parágrafo 2.** A Multa por Destituição será calculada com base na remuneração efetivamente devida nos termos do Contrato de Gestão e/ou de Consultoria Imobiliária, conforme aplicável, sem aplicação de qualquer abatimento ou desconto que tenha sido porventura concedido pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, no mês imediatamente anterior ao da realização da

Assembleia Geral que deliberar pela destituição ou pela substituição.

**Parágrafo 3.** A Multa por Destituição representa uma despesa para o Fundo, a ser paga em 6 (seis) parcelas, mensais e consecutivas, sendo a primeira parcela vincenda em 30 (trinta) dias contados da data em que for realizada a Assembleia Geral que deliberar pela destituição ou pela substituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário.

**Parágrafo 4.** Sem prejuízo do estabelecido nas Cláusulas acima, a Multa por Destituição somente será devida ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário caso o Fundo realize uma Oferta Pública de suas Cotas.

## CAPÍTULO VI. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

**Artigo 44.** O Fundo pagará ao Administrador, pelos serviços prestados ao Fundo, uma “Taxa de Administração Global” equivalente a 0,18% (zero virgula dezoito por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, respeitando o mínimo mensal de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) o que for maior, possuindo como base o incidental sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) na percentagem referida neste item, sendo devida como taxa global, corrigida anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – (“IPCA – IBGE”), considerando:.

**Parágrafo 1.** Pela prestação de serviços de administração, dever-se-á considerar 0,05% a.a. (zero virgula zero cinco por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com o valor mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), o que for maior.

**Parágrafo 2.** Pela prestação de serviços de escrituração e distribuição dever-se-á considerar, o valor fixo mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais).

**Parágrafo 3.** Pela prestação de serviços de custódia e controladoria dever-se-á considerar 0,05% a.a. (zero virgula zero cinco por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com o valor mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ao mês, o que for maior.



**Parágrafo 4.** Pela prestação de serviços de Gestão, dever-se-á considerar 0,08% a.a. (zero virgula zero oito por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com o valor mínimo de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) ao mês, o que for maior.

**Parágrafo 5.** A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato.

**Parágrafo 6.** A Taxa de Administração Global será paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

**Parágrafo 7.** Para efeito do disposto neste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado de âmbito nacional ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou não funcione o mercado financeiro na praça sede da Administradora ou do Custodiante.

**Parágrafo 8.** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviço contratados desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total informado no caput e Parágrafo Primeiro.

**Parágrafo 9.** O Fundo não possui taxa de ingresso, taxa de saída ou taxa de performance.

**Artigo 45.** A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, pela prestação dos serviços de administração ao Fundo, bem como os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário, ao Gestor, ao custodiante, ao agente de controladoria e ao escriturador, pela prestação dos respectivos serviços prestados ao Fundo, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão

debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

**Artigo 46.** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**Artigo 47.** A Taxa de Administração será apropriada diariamente e será calculada mediante a aplicação dos percentuais mencionados no Artigo 44 sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração do Dia Útil imediatamente anterior, considerando um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

**Artigo 48.** A Taxa de Administração será paga mensalmente ao Administrador e aos prestadores de serviços contratados por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, a partir do Início das Atividades do Fundo.

**Artigo 49.** A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da integralização das Cotas.

**Artigo 50.** Não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

**Artigo 51.** O Fundo não terá taxa de saída.

## CAPÍTULO VII. ENCARGOS DO FUNDO

**Artigo 52.** Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- I taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- II gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;



- III gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período de distribuição das Cotas;
- IV honorários e despesas do Auditor Independente;
- V comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, arrendamento dos Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo;
- VI honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- VII honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08. Por consultoria especializada mencionada no inciso II da Instrução CVM nº 472/08, entende-se a prestação de serviços de diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, entre outros que o Administrador, sob orientação do Consultor Imobiliário, julgue necessário para subsidiá-lo no desempenho de suas atividades;
- VIII gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- IX gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- X taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo;
- XI gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;

- XII gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIII taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se houver;
- XIV despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XV honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 53.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador.

**Artigo 54.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas do Fundo; (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e (v) consultoria imobiliária serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos deste Regulamento.

## CAPÍTULO VIII. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

**Artigo 55.** O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

**Artigo 56.** As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio 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.

- 12.2.1. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Consultor Imobiliário, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos,

permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

#### **Artigo 57.**

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que o somatório dessas novas emissões não exceda o montante máximo de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”).

#### **Parágrafo 1.**

Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (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 já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, o Administrador deverá, conforme recomendação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, escolher o critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário.

#### **Parágrafo 2.**

No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do Artigo 58 acima, bem como nas emissões aprovadas em Assembleia Geral, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 3.** Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

**Parágrafo 4.** Sem prejuízo do disposto na Artigo 58 acima, a Assembleia Geral: (i) poderá deliberar, sobre novas emissões de Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no parágrafo 1, do Artigo 58 acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação e da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 58.** Sem prejuízo à forma utilizada, para a Primeira Emissão de Cotas, bem como para cada nova emissão será celebrado um novo Suplemento na forma do modelo que consta no Anexo I deste Regulamento.

**Artigo 59.** Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, observado o público alvo estabelecido no inciso III, do artigo 2, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

**Artigo 60.** As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, e conforme recomendação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, poderão estabelecer o público alvo específico para a respectiva emissão e Oferta.

**Artigo 61.** As Cotas poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme escolhido pelo Administrador, observado ainda o período de restrição a negociação das cotas cuja colocação tenha sido objeto de Oferta Restrita, conforme previsto na Instrução CVM 476.

**Parágrafo Único** Para efeitos do disposto neste artigo, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

**Artigo 62.** Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

**Artigo 63.** Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

## CAPÍTULO IX. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

**Artigo 64.** A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

**Parágrafo Único** Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

**Artigo 65.** As Cotas serão integralizadas, nas datas a serem fixadas nos documentos da Oferta, em moeda corrente nacional, ou em quaisquer dos ativos a que se refere ao Art. 20-E da Lei nº 8.668/93, cujo valor será definido com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa independente especializada e aprovado por Assembleia Geral.

**Parágrafo 1.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos



encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição (“Cotista Inadimplente”).

**Parágrafo 2.** A Administradora e o Gestor, conforme aplicável, ficam desde já autorizados a tomar as seguintes medidas com relação ao Cotista Inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse do Fundo:

- I iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, acrescidos (a) do valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA, pro rata temporis entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feita e a data em que for efetivamente realizado, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês; (b) de multa equivalente a (b.1) 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido, caso o descumprimento perdure por até 30 (trinta) dias contados da data em que tal pagamento deveria ter sido realizado, ou (b.2) 10% (dez por cento) sobre o débito corrigido, caso o descumprimento perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da data em que tal pagamento deveria ter sido realizado; (c) de eventuais multas e/ ou valores cobrado do Fundo devido ao inadimplemento do Cotista ter causado o inadimplemento do Fundo para com suas contrapartes na aquisição dos Ativos Imobiliários do Agronegócio; e (d) dos prejuízos eventualmente causados às SPes Agro devido a seu inadimplemento para com o Fundo;
- II deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas ao Cotista Inadimplente, desde a data em que o saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes após tal dedução, se houver, serão entregues ao Cotista Inadimplente, observado o disposto abaixo, dispondo a Administradora de todos os poderes para fazer tal compensação em nome do referido Cotista inadimplente e, conforme o caso, para integralizar

Cotas com os recursos de tais distribuições em seu nome;

- III suspender todo e qualquer direito político e econômico-financeiro do Cotista Inadimplente com relação à totalidade das Cotas subscritas pelo Cotista Inadimplente (incluindo o direito de receber distribuições quando da liquidação do Fundo), até o que ocorrer primeiro entre (i) a data em que for integralmente quitada a obrigação do Cotista Inadimplente, e (ii) a data de liquidação do Fundo;
- IV suspender o direito de o Cotista Inadimplente alienar suas Cotas, nos termos deste Regulamento; e
- V caso o descumprimento perdure por mais de 90 (noventa) dias contados da data em que o respectivo pagamento deveria ter sido realizado, alienar a totalidade das Cotas (subscritas e integralizadas, se houver) detidas pelo Cotista Inadimplente aos demais Cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de até 20% (vinte) por cento sobre o valor patrimonial das Cotas integralizadas, com base no patrimônio líquido do Fundo na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo, e que os recursos obtidos com a respectiva alienação poderão ser deduzidos dos prejuízos e despesas descritos no Artigo 66, parágrafo 5 abaixo.

**Parágrafo 3.** Para fins do disposto no Artigo 66, parágrafo 2 (iii) acima, as Cotas de titularidade do Cotista Inadimplente não serão contabilizadas pelo administrador do Fundo investido para fins do cômputo de votos da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 4.** Na hipótese de alienação das Cotas do Cotista Inadimplente, nos termos no Artigo 66, parágrafo 2 (iv) acima, a alienação ocorrerá com base na totalidade das Cotas subscritas. Desta forma, caso as Cotas sejam alienadas a mais de um investidor, deverá ser definido a divisão das Cotas subscritas na proporção do capital subscrito e capital integralizado.

**Parágrafo 5.** Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios e lucros cessantes, causados pelo Cotista Inadimplente e incorridos pela Administradora, Gestor, Consultor Imobiliário e/ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista Inadimplente.

**Parágrafo 6.** Ao aderir a este Regulamento, cada Cotista estará ciente dos poderes automaticamente por ele conferidos à Administradora para realizar, em nome do Cotista, os atos descritos neste Regulamento, como condição da aquisição de Cotas e como meio de cumprir as obrigações estabelecidas no respectivo Compromisso de Investimento, poderes esses irrevogáveis e irretratáveis, nos termos do Artigo 684 do Código Civil Brasileiro, e válidos e efetivos pelo prazo em que cada Cotista detiver Cotas.

## CAPÍTULO X. AMORTIZAÇÃO E RESGATE

**Artigo 66.** As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador, conforme orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

**Artigo 67.** 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.

**Artigo 68.** De acordo com o disposto no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

## CAPÍTULO XI. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

**Artigo 69.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos, em caráter fiduciário pelo Administrador, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo ao Administrador 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, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

**Artigo 70.** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

**Artigo 71.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

**Artigo 72.** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

## CAPÍTULO XII. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

**Artigo 73.** O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

**Artigo 74.** No caso de Ativos Imobiliários do Agronegócio que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil se dará pelo valor apurado em Laudo de Avaliação, na forma do Artigo 66 acima. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado, no mínimo, anualmente por Laudo de Avaliação elaborado por avaliador independente especializado.

**Artigo 75.** A apuração do valor dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

**Artigo 76.** O critério de precificação dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Custodiante disponível em <https://www.singulare.com.br/wp-content/uploads/2021/05/DCA-41.O-Manual-de-Precifica%C3%A7%C3%A3o-e-Provisionamento-de-Direitos-Credit%C3%B3rio-v1.pdf>.

## CAPÍTULO XIII. RISCOS

**Artigo 77.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo II do presente Regulamento, sem prejuízo de outros riscos que estejam descritos no prospecto do Fundo, se houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08. Não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

## CAPÍTULO XIV. ASSEMBLEIA GERAL

**Artigo 78.** Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- II alteração do Regulamento;
- III destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV destituição ou substituição do Consultor Imobiliário e escolha de seu substituto;
- V destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- VI emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- VII fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VIII dissolução e liquidação do Fundo;
- IX alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- X apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;

- XI eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XII aprovação dos atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- XIII alteração do prazo de duração do Fundo; e
- XIV alterações na Taxa de Administração e na Taxa de Performance, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 1.** A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**Parágrafo 2.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, ou ainda envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, ou comunicadas imediatamente, no caso da redução das taxas de administração, custódia ou performance.

## **Artigo 79.**

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de



computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**Parágrafo 1.** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

**Parágrafo 2.** Para efeito do disposto na Cláusula acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

**Artigo 80.** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- I em sua página na rede mundial de computadores;
- II no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**Artigo 81.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o artigo 81 acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**Artigo 82.** Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger Representante de Cotistas, as informações de que trata o artigo 81 acima incluem:

- I declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e



- II as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 83.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

**Artigo 84.** Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

**Artigo 85.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital “click through”, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, inciso I da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo 1.** O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:

- I as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- II as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo 2.** Para as deliberações de assembleia tomadas por meio de consulta formal: (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; (ii) a resposta pelos Cotistas à consulta deverá se dar dentro dos prazos indicados no parágrafo 1 do artigo 86 acima, admitida assinatura física ou eletrônica, sendo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como uma abstenção por parte do Cotista; e (iii) as decisões serão tomadas com

base na nos votos recebidos, observados os quóruns previstos nas artigo 88 e parágrafo 1 abaixo, e desde que sejam observadas as demais formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

#### **Artigo 86.**

Observada a hipótese de realização da Assembleia Geral mediante processo de consulta formal, nos termos do Artigo 86, a Assembleia Geral será realizada de forma presencial no local onde o Administrador tiver a sua sede. Os Cotistas poderão participar da Assembleia Geral, realizada de forma presencial, por meio de conferências telefônicas, de vídeo conferências ou via sistema eletrônico disponibilizado pelo Administrador, de acordo com as instruções fornecidas pelo Administrador na respectiva convocação, hipótese na qual serão normalmente lavradas as atas e demais documentos previstos para o registro das Assembleias Gerais. A Assembleia Geral será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista.

#### **Parágrafo 1.**

Além dos votos proferidos durante a realização da Assembleia Geral, serão considerados votos válidos aqueles enviados pelos Cotistas por sistema eletrônico disponibilizado pelo Administrador. Na ausência de referido sistema, por meio de comunicação escrita devidamente assinada pelos Cotistas ou por seus representantes devidamente constituídos, desde que recebida pelo Administrador até 1 (um) Dia Útil antes da Assembleia Geral, observado o disposto neste Regulamento.

#### **Parágrafo 2.**

O sistema eletrônico, disponibilizado pelo Administrador para envio de votos na forma do parágrafo 1, artigo 87, possuirá ferramentas e métodos adequados para a identificação dos Cotistas. Os votos formalizados pelo referido sistema terão a mesma validade de documento formalizado em via física e assinado pelo Cotista, nos termos do artigo 10, §2º da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001.

#### **Artigo 87.**

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-



se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1.** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (vii), (x), (xii) e (xiv) do Artigo 79 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2.** Os percentuais de que trata o paragrafo 1, do artigo 88, acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Artigo 88.** Somente poderão votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Artigo 89.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

**Parágrafo 1.** Ao receber a solicitação de que trata no Artigo acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo 2.** Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o

signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. Sendo vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos neste parágrafo.

**Parágrafo 3.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**Artigo 90.** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I o Administrador, o Consultor Imobiliário e o Gestor;
- II os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Consultor Imobiliário e do Gestor;
- III empresas ligadas ao Administrador, ao Consultor Imobiliário e ao Gestor, a seus sócios, diretores e funcionários;
- IV os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 1.** Não se aplica a vedação prevista nesta Cláusula quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Artigo 91 acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização

das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

#### **Artigo 91.**

Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 1.** O pedido de que trata a Cláusula acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

**Parágrafo 2.** O percentual de que trata a Cláusula acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

#### **Artigo 92.**

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

**Parágrafo 1.** A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2.** A função Representante dos Cotistas é indelegável e terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição. O Representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

**Parágrafo 3.** Somente poderá exercer as funções de Representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08:

- I ser Cotista;
- II não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou Custodiante, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III não exercer cargo ou função na sociedade que exerça a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial dos Imóveis do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Parágrafo 4.** O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 93.** Compete aos Representante de Cotistas:



- I fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do art. 30, inciso VIII, da Instrução CVM nº 472/08, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes de que tome conhecimento e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b. indicação da quantidade de Cotas detida pelo Representante de Cotistas;
  - c. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d. opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- VII exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

#### **Artigo 94.**

O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante de Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do artigo 94, acima.

**Artigo 95.** O Representante de Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Artigo 96.** Os pareceres e opiniões do Representante de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do artigo 94 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 97.** O Representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**Parágrafo Único.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do Representante de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Artigo 98.** O Representante de Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas e transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Representante de Cotistas.

**Artigo 99.** O Representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## CAPÍTULO XVI. CONFLITO DE INTERESSES

**Artigo 100.** Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 101.** Não poderá votar nas Assembleias Gerais, o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses.

**Artigo 102.** Os riscos relativos à existência de conflitos de interesses estão descritos no prospecto do Fundo, se houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

## CAPÍTULO XVII. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 103.** Semestralmente, o Gestor deverá apurar os lucros auferidos pelo Fundo, segundo o regime de caixa, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e, conjuntamente com o Consultor Imobiliário, determinar se os Lucros Semestrais, de forma total ou parcial, serão distribuídos aos Cotistas ou reinvestidos na aquisição de Ativos Imobiliários do Agronegócio e/ou Ativos Financeiros, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, observados os limites que eventualmente forem estabelecidos na regulamentação e legislação aplicáveis.

**Parágrafo Único.** Conforme a determinação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, o Administrador (i) distribuirá aos Cotistas a totalidade ou a parcela dos Lucros Semestrais apurados e destinados para distribuição, e/ou (ii) reinvestirá a totalidade ou a parcela dos Lucros Semestrais apurados, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

**Artigo 104.** Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucros Semestrais auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição dos Lucros Semestrais, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

**Artigo 105.** Os Lucros Semestrais auferidos quando distribuídos aos Cotistas serão pagos, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente à apuração dos balanços semestrais e deliberação do Gestor e do Consultor Imobiliário, observado o disposto no Artigo 104 acima.

**Parágrafo 1.** Farão jus aos rendimentos de que trata o Artigo 104 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**Parágrafo 2.** Qualquer distribuição de lucros ou amortização de Cotas abrangerá todas as Cotas em benefício da totalidade dos Cotistas, observado o disposto no Artigo 66, parágrafo 2 acima, em caso de inadimplência do Cotista.

**Parágrafo 3.** Para fins de distribuição de lucros e amortização de Cotas, será considerado o valor da última Cota mensal divulgada ao público pela Administradora nos termos da regulamentação aplicável.

**Artigo 106.** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, arrendamentos, parcerias rurais ou revendas dos Ativos Imobiliários do Agronegócio integrantes de sua carteira.

**Artigo 107.** Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante recomendação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários do Agronegócio.

**Parágrafo Único.** Caso a Assembleia Geral prevista no caput do artigo acima, não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos Imobiliários do Agronegócio, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais Ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

**Artigo 108.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; e/ou (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses

e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo.

## CAPÍTULO XVI. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Artigo 109.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- a. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- b. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- c. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, (i) as demonstrações financeiras, (ii) o relatório do Auditor Independente; (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- d. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- e. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- f. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.singulare.com.br/administracaodefundos/>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. As informações acima especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

**Artigo 110.** Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e



os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

**Artigo 111.** O envio de informações por meio eletrônico previsto no artigo 111 acima dependerá de autorização do cotista do Fundo, cabendo ao Administrador a responsabilidade pela guarda da referida autorização.

**Artigo 112.** Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

**Artigo 113.** O Administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- III no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária;
- IV fatos relevantes;
- V até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM Nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM Nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- VI no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- VII em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM Nº 472/08.

**Parágrafo 1.** Considera-se relevante, para os efeitos do inciso IV do Artigo 114 acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 2.** São exemplos de ato ou fato relevantes, conforme aplicável:

- I a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados ao arrendamento e à parceria rural e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII a venda, arrendamento ou celebração de parcerias rurais dos imóveis de propriedade do Fundo destinados

- a arrendamento ou parceria rural, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII alteração do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário;
- IX fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII desdobramentos ou agrupamentos de Cotas; e
- XIII emissão de cotas nos termos do inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM Nº 472/08.

**Parágrafo 3.** Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

**Artigo 114.** A divulgação de informações referidas nos artigos 110 e 114 deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.singulare.com.br/administracaodefundos/>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**Parágrafo 1.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no artigo 115, enviar as informações referidas nos artigos 110 e 114 à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 2.** A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial

de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

**Artigo 115.** Para fins do disposto nesse Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

**Artigo 116.** Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente de falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos ou amortização do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

**Artigo 117.** As comunicações exigidas por este Regulamento e pela Instrução CVM Nº 472/08 serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

## CAPÍTULO XVII. LIQUIDAÇÃO

**Artigo 118.** Exceto pelo disposto no artigo 40, o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 119.** A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Artigo 120.** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como dos 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.

**Artigo 121.** 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.

**Artigo 122.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no Artigo 122 acima, o Administrador 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.

**Artigo 123.** A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**Artigo 124.** Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Parágrafo 1.** Na hipótese prevista nesta Cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 2.** O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo 1 acima,

durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**Artigo 125.** Após a partilha dos Ativos, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou do prestador.

**Parágrafo 1.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

**Parágrafo 2.** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como partes dos processos.

**Parágrafo 3.** Em qualquer hipótese, a partilha do patrimônio do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

**Artigo 126.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Artigo 127.** 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.

**Artigo 128.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I no prazo de 15 (quinze) dias: a.) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado sobre a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b.) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo;

## CAPÍTULO XVIII. TRIBUTAÇÃO

**Artigo 129.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente.

**Artigo 130.** Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Artigo 131.** Nos termos do parágrafo único do art. 3º da Lei 11.033/2004, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Artigo 132.** Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento): (i) na fonte, no caso de resgate; e (ii) às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou

ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

**Artigo 133.** O imposto sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o imposto incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do IR devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; e (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

**Artigo 134.** Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste documento para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento.

**Artigo 135.** O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## CAPÍTULO XIX. DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 136.** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

**Artigo 137.** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**Artigo 138.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

## ANEXO I – DEFINIÇÕES/GLOSSÁRIO

|   |  |
|---|--|
| <b>Administrador</b>                          | a <b>ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09 com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, São Paulo, Capital, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021. As informações e documentos relativos ao Fundo poderão ser obtidos no endereço acima ou no seguinte endereço eletrônico do Administrador:<br><a href="https://www.singulare.com.br/administracaodefundos/">https://www.singulare.com.br/administracaodefundos/</a> |
| <b>Agente de Controladoria e Escrituração</b> | a <b>ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09 com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, São Paulo, Capital, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021, acima qualificada  |
| <b>ANBIMA</b>                                 | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.  |
| <b>Assembleia Geral</b>                       | a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo XIV deste Regulamento.   |
| <b>Ativos</b>                                 | significam, em conjunto: (i) os Ativos Imobiliários do Agronegócio e (ii) os Ativos Financeiros.   |
| <b>Ativos Financeiros</b>                     | Tem a definição constante do Artigo 4 deste Regulamento.   |
| <b>Ativos Imobiliários do Agronegócio</b>     | tem a definição constante no Artigo 3 deste Regulamento.   |

|   |   |
|---|---|
| <b>Auditor Independente</b>                     | a sociedade devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo. |
| <b>B3</b>                                       | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão   |
| <b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b> | tem a definição prevista no artigo 45, paragrafo 2 deste Regulamento.   |
| <b>Capital Autorizado</b>                       | tem a definição prevista no Artigo 58 deste Regulamento.  |
| <b>Código ANBIMA</b>                            | o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.   |
| <b>Código Civil</b>                             | a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Contrato de Consultoria Imobiliária</b> | <i>Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária</i> do Fundo, firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, com a interveniência e anuência do Administrador e do Gestor.   |
| <b>Contrato de Gestão</b>                  | <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo</i> , firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e a anuência do Administrador.  |
| <b>Cotas</b>                               | frações ideais do patrimônio do Fundo.   |
| <b>Cotistas</b>                            | são os investidores em geral que sejam titulares das Cotas do Fundo, quando referidos em conjunto.   |
| <b>Custodiante</b>                         | Instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto, conforme for contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços ao Fundo.   |
| <b>CVM</b>                                 | significa a Comissão de Valores Mobiliários.   |
| <b>Dia Útil</b>                            | qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.   |
| <b>Encargos</b>                            | são os custos e despesas de responsabilidade do Fundo, nos termos artigo 53 deste Regulamento.   |
| <b>Exigibilidades</b>                      | as obrigações e os Encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes e outros passivos.   |
| <b>Fundo</b>                               | <b>o ID GOIANA FUNDO DE INVESTIMENTO FIAGRO IMOBILIÁRIO</b>  |
| <b>Gestor</b>                              | <b>a ID GESTORA E ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.</b> , inscrito no CNPJ/ME nº 21.046.086/0001-63, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1726, 7º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo, Capital, autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.715, de 21 de dezembro de 2015. |
| <b>Imóveis</b>                             | Tem a definição constante do Artigo 3 deste Regulamento.   |
| <b>Índice de Mercado</b>                   | tem a definição prevista no item (ii) do parágrafo 3, do artigo 45 deste Regulamento.  |

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Início das Atividades do Fundo</b> | significa a data da realização da primeira subscrição e integralização de Cotas do Fundo.                                  |
| <b>Instrução CVM nº 400/03</b>        | a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.   |
| <b>Instrução CVM nº 472/08</b>        | a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.  |
| <b>Instrução CVM nº 476/09</b>        | a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009   |
| <b>Instrução CVM nº 516/11</b>        | a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.   |
| <b>Instrução CVM nº 555/14</b>        | a Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014.  |
| <b>IPCA</b>                           | significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <p><b>Justa Causa</b></p> | <p>financeiro ou de capitais que restrinja ou impeça, temporária ou permanentemente, a atuação nos mercados financeiro ou de capitais, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada) cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo.</p> <p>Fica estabelecido que a destituição por Justa Causa de um prestador de serviço não deve ser fundamento para a destituição dos demais prestadores de serviços do Fundo e que tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços.</p> <p>Caso qualquer das decisões de mérito mencionadas acima venha a ser revertida conforme decisão final e irrecorrível, os efeitos econômicos relacionados àquela também serão revertidos. Exemplificativamente, caso o Consultor Imobiliário e/ou o Gestor venha a ser destituído sem Justa Causa e posteriormente venha a ser determinada a Justa Causa em decisão final e irrecorrível, quaisquer valores recebidos pelo Consultor Imobiliário e/ou o Gestor durante tal período deverão ser devolvidos ao Fundo. Da mesma forma, caso decisão final e irrecorrível determine que não houve Justa Causa (tendo havido decisão de mérito reconhecendo inicialmente a Justa Causa), o Consultor Imobiliário e/ou o Gestor farão jus a todos os valores devidos resultantes do exercício de suas atividades, incluindo a sua parcela devida da Taxa de Administração.</p> |
|---------------------------|---|

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Laudo de Avaliação</b>    | o laudo de avaliação dos Imóveis elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Imóveis.à aquisição dos Imóveis.   |
| <b>Lei nº 8.668/93</b>       | a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro e dá outras providências.   |
| <b>Lucros Semestrais</b>     | Tem adefinição prevista no Artigo 104 deste Regulamento.   |
| <b>Multa por Destituição</b> | tem a definição prevista no paragrafo 1, do Artigo 43 deste Regulamento.   |
| <b>Oferta Pública</b>        | toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou normativo superveniente que venha, total ou parcialmente, substituí-la, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.   |
| <b>Oferta Restrita</b>       | toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09. |
| <b>Ofertas</b>               | Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.  |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Patrimônio Líquido</b>         | é a soma de todos os valores em caixa e aplicados nos Ativos Financeiros, mais o valor da carteira de Ativos Imobiliários do Agronegócio, mais os valores a receber, menos as Exigibilidades.  |
| <b>Pessoas Ligadas</b>            | significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do Consultor Especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima. |
| <b>Política de Investimentos</b>  | a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo 5 deste Regulamento.  |
| <b>Primeira Emissão de Cotas</b>  | É a primeira emissão de cotas a ser realizada pelo Fundo, conforme os termos e condições que forem estabelecidos no seu respectivo Suplemento, a ser elaborado de acordo com o modelo constante do Anexo I.  |
| <b>Regulamento</b>                | o presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo.  |
| <b>Representante dos Cotistas</b> | o representante dos Cotistas eleito em Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização de empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 472.  |
| <b>Resolução CVM nº 21/21</b>     | a Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021.   |
| <b>Resolução CVM nº 30/21</b>     | a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.  |
| <b>Resolução CVM nº 39/21</b>     | a Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021.   |
| <b>SPEs Agro</b>                  | tem o significado que lhe é atribuído na Artigo 3 deste Regulamento.   |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Taxa de Administração</b>         | a taxa de administração, nos termos do Artigo 44 deste Regulamento.   |
| <b>Taxa de Distribuição Primária</b> | conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto das Ofertas, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto das Ofertas, a ser fixado a cada emissão de Cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito das Ofertas, (d) taxa de registro das Ofertas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartórios de registro de títulos e documentos competentes; e (h) outros custos relacionados às Ofertas. Caso a Taxa de Distribuição não seja suficiente para suportar tais custos, o Fundo ficará obrigado a realizar os respectivos pagamentos. |
| <b>Taxa de Distribuição Primária</b> | conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto das Ofertas, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto das Ofertas, a ser fixado a cada emissão de Cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito das Ofertas, (d) taxa de registro das Ofertas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartórios de registro de títulos e documentos competentes; e (h) outros custos relacionados às Ofertas. Caso a Taxa de Distribuição não seja suficiente para suportar tais custos, o Fundo ficará obrigado a realizar os respectivos pagamentos. |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Taxa de Performance</b> | a taxa de performance, nos termos do Artigo 46 deste Regulamento.  |
| <b>Termo de Adesão</b>     | <i>Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento</i> a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas. |



ANEXO II – MODELO DE SUPLEMENTO

**SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**

*Os termos utilizados neste Suplemento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.*

**Valor Unitário das Quotas**

---

**Quantidade Mínima das Quotas**

---

**Valor Mínimo Total das Quotas**

---

**Quantidade Máxima das Quotas**

---

**Valor Máximo Total das Quotas**

---

**Forma de Integralização:**

---

**Data da Emissão**

---

**Data de Encerramento**

---

**Prazo de Colocação**

---

**Público Alvo**

---

**Rentabilidade Alvo desta Classe de  
Quotas**

---

**Período de Carência desta Classe  
de Quotas**

---

**Data de Resgate das Cotas desta  
Classe**

---

**Procedimento de Distribuição:**

---

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

---

**ID CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.  
Administradora**



## ANEXO III – PROCEDIMENTOS PARA VERIFICAÇÃO DE LASTRO POR AMOSTRAGEM

Conforme dispõe o Regulamento do Fundo: a obrigação de verificação de lastro dos Direitos Creditórios será realizada por amostragem nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 38 da Instrução CVM nº 356, podendo o Custodiante realizá-la mediante a contratação de Empresa de Auditoria Independente.

Para a verificação do lastro dos Direitos Creditórios, o Custodiante contratará uma empresa de auditoria que deverá utilizar os seguintes procedimentos e parâmetros em relação à quantidade de créditos cedidos:

### **Procedimentos realizados**

#### Procedimento A

Obtenção de base de dados analítica por recebível junto ao Custodiante, para seleção de uma amostra de itens para fins de verificação da documentação comprobatória dos recebíveis.

#### Procedimento B

Seleção de uma amostra aleatória de itens a serem verificados. A seleção dos direitos creditórios será obtida de forma aleatória: (i) dividindo-se o tamanho da população (N) pelo tamanho da amostra (n), obtendo um intervalo de retirada (K); (ii) sorteia-se o ponto de partida; e (iii) a cada K elementos, será retirada uma amostra.

Será selecionada uma amostra utilizando as bases de dados (i) e (ii) unificadas, obedecendo os seguintes critérios:

#### Tamanho da amostra:

O tamanho da amostra será definido por meio da aplicação da seguinte fórmula matemática e seguintes parâmetros estatísticos:

$$n = \frac{N * z^2 * p * (1 - p)}{ME^2 * (N - 1) + z^2 * p * (1 - p)}$$

Onde:

n = tamanho da amostra

N = totalidade de direitos creditórios adquiridos

z = Cristal Score = 1,96

p = proporção a ser estimada = 50%

ME = erro médio = 5,8%

### **Base de Seleção e Critério de Seleção**



A população base para a seleção da amostra compreenderá os direitos creditórios em aberto (vencidos e a vencer) e direitos creditórios recomprados/substituídos no trimestre de referência.

A seleção dos Direitos Creditórios será obtida da seguinte forma: (i) para os 5 (cinco) Cedentes mais representativos em aberto na carteira e para os 5 (cinco) Cedentes mais representativos que tiverem títulos recomprados serão selecionados os 3 (três) direitos creditórios de maior valor; (ii) adicionalmente serão selecionados os demais itens para completar a quantidade total de itens da amostra.

A seleção dos itens indicados no item (ii) se dará dividindo-se o tamanho da população (N) pelo tamanho da amostra (n), obtendo um intervalo de retirada (k); sorteia-se o ponto de partida; e a cada k elementos, será retirado um para a amostra.

Utilizaremos o *software* ACL para a extração da amostra.



## ANEXO IV – PROCEDIMENTOS DE CONTROLE DA ADMINISTRADORA DOS SERVIÇOS EXECUTADOS PELA CONSULTORA

A Consultora é responsável perante o Fundo e Administradora pelos erros que, por culpa ou dolo, vier a cometer na prestação dos serviços auxiliares de análise e seleção de Direitos Creditórios.

A Administradora controlará os serviços prestados pela Consultora da seguinte forma:

A) Todos os documentos relativos às Cedentes são enviados pela Consultora para a Administradora que verificará a sua regularidade, a saber:

- (i) Contrato que regula as cessões assinado pelos representantes da Cedente, com as firmas reconhecidas;
- (ii) Contrato ou Estatuto social da Cedente;
- (iii) Documentos que demonstram que a Cedente foi regularmente representada no Contrato que regula as cessões;
- (iv) Documentos de identidade autenticados dos representantes da Cedente;
- (v) CPF dos representantes da Cedente;
- (vi) Comprovantes de endereços residenciais dos representantes da Cedente; e
- (vii) Identificação das testemunhas que assinaram os contratos.

B) Cada termo de cessão é enviado para a Administradora e os pagamentos pelas cessões são autorizados pela Consultora, pela Gestora, pela Administradora e pelo Custodiante, e somente são realizados pagamentos em contas de titularidade de cada Cedente.

C) Em cada termo de cessão há a relação de Direitos Creditórios que estão sendo adquiridos. A Consultora é responsável pela regularidade da documentação relativa a esses Direitos Creditórios antes da aquisição e por verificar previamente se foram atendidas as Condições de Cessão conforme previsto no Regulamento do Fundo, e se também foram atendidos o Critério de Elegibilidade, obrigando-se Consultora a respeitar a Política de Investimento do Fundo.

D) Em cada cessão de crédito, o Critério de Elegibilidade é validado pelo Custodiante para todos os Direitos Creditórios que serão adquiridos.

E) Em cada cessão de créditos, a Cedente assina digitalmente o Termo de Cessão e, se for o caso, assina também, digitalmente e todos os documentos necessários.

F) A mesma empresa de auditoria, por ocasião da auditoria do lastro, irá verificar, com base no mesmo método de amostragem apresentado neste Anexo, se a Consultora Especializada está verificando previamente as condições de cessão antes das cessões dos Direitos Creditórios para o Fundo e a regularidade e qualidade dos serviços praticados pela Consultora Especializada.

## ANEXO V - POLÍTICA DE COBRANÇA

Serão adotados os seguintes procedimentos de cobrança dos Direitos Creditórios:

1. Após 2 (dois) dias da assinatura do termo de cessão será enviado aos respectivos Devedores dos Direitos Creditórios:
  - 1.1 conforme o caso, o boleto de cobrança para liquidação dos Direitos Creditórios ou outra forma de cobrança pactuada assumindo o Agente de Cobrança o controle da cobrança regular dos Clientes (Devedores); e
  - 1.2 Conforme o caso, notificação aos respectivos Devedores da cessão dos Direitos Creditórios ao Fundo, em atendimento ao Artigo 290 do Código Civil.
2. Em se tratando de Direitos Creditórios cedidos ao Fundo de valores acima de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a notificação descrita no item 1, alínea (1.2), acima, será realizada, por amostragem, através de um ou mais dos procedimentos abaixo:
  - 2.1. Carta Registrada com aviso de recebimento;
  - 2.2. Email Certificado/Rastreável;
  - 2.3. Telefonema gravado; ou
  - 2.4. Qualquer outro meio no sistema da Consultora de Crédito que possa ser rastreável.
3. Para assegurar a qualidade dos Direitos Creditórios adquiridos, bem como para aumentar a eficácia da cobrança, haverá contato com os Devedores, em percentual de amostragem vinculado ao risco de cada Cedente, para verificação dos imóveis e operações imobiliárias que deram origem aos Direitos Creditórios adquiridos, assim como do boleto de cobrança. Esse procedimento se dará em até 10 (dez) dias da data da aquisição dos Direitos Creditórios.
4. DIREITOS CREDITÓRIOS A SEREM PAGOS POR MEIO DE TRANSFERÊNCIA PARA CONTA DE RECEBIMENTO DE TITULARIDADE DO CEDENTE
  - 4.1 Em se tratando de Direitos Creditórios a serem pagos pelo Devedor por meio de depósito, Transferência Eletrônica Disponível, ou outra forma de transferência financeira autorizada pelo Banco Central, diretamente para Conta de Recebimento de titularidade do Cedente, controlada pelo Custodiante, a Consultora

Especializada deverá, previamente à realização da aquisição dos Direitos Creditórios, se necessário, obter trava de domicílio bancário formal por escrito, na qual a Devedora dos Direitos Creditórios aceite realizar os pagamentos dos Direitos Creditórios única e exclusivamente por meio de transferência para a Conta de Recebimento em questão. É vedada a realização de operação de aquisição de Direitos Creditórios que contemple o pagamento pelo Devedor em conta-corrente bancária de titularidade do Cedente que não se caracterize como uma Conta de Recebimento.

## 5. PROVIDÊNCIAS DE COBRANÇA POSTERIORES AO VENCIMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

5.1 Constatada a inadimplência do recebível adquirido dentro da régua de cobrança definida pela Consultoria Especializada, o Agente de Cobrança terá o prazo de até 30 (trinta) dias para contatar o Devedor solicitando a regularização do débito, avisando-o do envio do recebível ao cartório de protestos, bem como aos registros de pendências financeiras.

5.2 Caso sejam constatadas quaisquer divergências durante todo o processo de acompanhamento e cobrança dos Direitos Creditórios, poderá ser concedida prorrogação, desconto ou parcelamento dos valores dos Direitos Creditórios, ou alternativas eficazes para efetivar o recebimento extrajudicial dos valores referentes aos Direitos Creditórios.

5.2.1 As prorrogações poderão ser feitas respeitando-se o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias e poderão ser concedidas até no máximo de 2 (duas) vezes, se concedidas inicialmente em prazo inferior ao prazo máximo aqui previsto.

5.3 Caso o recebível tenha sido protestado será desencadeado o processo inicial de cobrança administrativa do Devedor e do cedente, se for o caso, por um período de até 30 (trinta) dias, sendo ineficaz, seguirão os procedimentos judiciais de cobrança do Devedor ou do cedente e seus garantidores, conforme o caso.

## ANEXO VI FATORES DE RISCO

### FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimentos, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. 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 do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário e do Coordenador Líder das Ofertas ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário ou pelo Coordenador Líder de eventuais Ofertas qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Administrador, o Gesto, o Consultor Imobiliário e o Coordenador Líder das Ofertas não garantem ou garantirão rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros FIAGRO no passado ou existentes no mercado à época da realização de eventuais Ofertas não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização das Cotas.



## I. RISCOS ASSOCIADOS AO MERCADO, AO BRASIL, A FATORES MACROECONÔMICOS E A EVENTOS EXTRAORDINÁRIOS

### Risco de mercado

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, vez que todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo. 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. No passado, o surgimento de

condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. 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, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados 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. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.



Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as instituições participantes de eventuais Ofertas, 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) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O investimento em cotas de um FIAGRO representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

#### Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo poderá deter imóveis rurais, inseridos na cadeia produtiva do agronegócio (“Imóveis”), ou direitos relativos a Imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos Imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais Imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes Imóveis poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Além disso, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

#### Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FIAGROs pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista



dependerá do resultado dos Ativos Imobiliários do Agronegócio adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Imobiliários do Agronegócio objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no artigo 53 do Regulamento, destinadas à manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Imobiliários do Agronegócio poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários do Agronegócio e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização dos Ativos Imobiliários do Agronegócio. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto das Ofertas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários do Agronegócio, os recursos obtidos com as Ofertas serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

#### Risco de liquidez das Cotas

Os FIAGROs, por serem um veículo recentemente criados, poderão encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, e se tornar em uma modalidade de investimento pouco disseminada no mercado de capitais brasileiro. Adicionalmente, os FIAGROs podem ser constituídos na forma de condomínios abertos ou fechados em decorrência do artigo 20-B da Lei 8.668, sendo que o presente Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admissível, portanto, a possibilidade de resgate das Cotas por seus respectivos titulares. Dessa forma, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar ciente de que (a) não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo, (b) os rendimentos obtidos pelo Fundo serão apurados semestralmente, sendo certo que a distribuição dos Lucros Semestrais dependerá de determinação do Gestor, em conjunto com o Consulto Imobiliário, e, portanto, a depender da determinação realizada, os Lucros Semestrais poderão ser integralmente reinvestidos pelo Fundo, sem que seja realizada a distribuição de quaisquer valores aos Cotistas, e (c) poderá enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo que as referidas Cotas sejam admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

#### Risco de liquidez da carteira do Fundo

Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos Imobiliários do Agronegócio, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.



Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo

O Fundo, todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil, tendo como resultado, variáveis exógenas tais como a ocorrência de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, 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 das Cotas e/ou de distribuição de resultados, ou (b) na liquidação, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais variados impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Quaisquer dos fatores acima podem gerar maior incerteza política, o que pode ter um efeito adverso substancial na economia brasileira e, conseqüentemente, impactar adversamente o Fundo, suas Cotas, e seus investimentos.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à inflação e medidas governamentais para contê-la



O Brasil historicamente tem experiência com altas taxas de inflação. A inflação e as medidas tomadas pelo governo brasileiro para controlá-la muitas vezes incluíram uma política monetária rígida com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito, reduzindo o crescimento econômico. Tais medidas de combate à inflação e especulações públicas sobre as futuras ações governamentais também contribuíram para as incertezas nos rumos da economia brasileira e aumentaram consideravelmente a volatilidade nos mercados brasileiros de capital. Neste sentido, as taxas de juros variaram significativamente nos últimos anos. Por exemplo, a taxa SELIC, taxa de juros oficial do governo brasileiro, no final do ano de 2019 foi de 4,5% (quatro inteiro e cinco décimos por cento).

O Brasil pode ter altos índices de inflação no futuro. Períodos de inflação mais elevada podem retardar a taxa de crescimento da economia brasileira o que poderia resultar em uma queda da demanda pelos Imóveis do Fundo. A inflação pode aumentar, também, alguns dos custos e despesas que não podem ser repassados aos ocupantes dos Imóveis e, conseqüentemente, o Fundo terá sua rentabilidade reduzida. A inflação e seus efeitos sobre as taxas de juros no mercado interno pode também levar à redução da liquidez no mercado de capitais doméstico, o que poderia afetar a capacidade do Fundo em acessar esses mercados e obter recursos.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários do Agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários do Agronegócio. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos Imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.



## Riscos relacionados à variação cambial

A moeda brasileira tem se desvalorizado periodicamente durante as últimas quatro décadas. Durante esse período, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo repentinas desvalorizações e minidesvalorizações, nos quais a frequência dos ajustes variou de diária para mensal, sistemas de câmbio flutuante, controles de câmbio e mercados paralelos de taxas de câmbio. Desde 1999, quando o Brasil implementou um sistema cambial flutuante, houve flutuações significativas nas taxas de câmbio entre a moeda brasileira e o dólar norte-americano e outras moedas.

Dessa maneira, não existem garantias que o real não irá valorizar-se ou desvalorizar-se frente ao dólar no futuro. A desvalorização ou depreciação do real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, aumentando de forma geral o preço dos produtos importados e requerendo políticas governamentais recessivas para conter a demanda agregada. Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar norte-americano pode levar à deterioração em conta corrente e no saldo da balança de pagamento, bem como prejudicar o crescimento impulsionado pelas exportações. Não é possível determinar o impacto potencial da taxa de câmbio flutuante e das medidas do governo brasileiro para estabilizar o real, de modo que é impossível antever qual o efeito dessas políticas para os resultados do Fundo.

## Riscos de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos, podendo prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

## Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária (risco tributário)

As regras tributárias aplicáveis aos FIAGROs podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da



Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

#### Riscos relacionados ao investimento em cotas de FIAGROs

Como os FIAGROs são uma modalidade de investimento recente e em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos se comparados a mercados mais desenvolvidos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus Investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor ainda deve observar o fato de que os FIAGROs poderão ser constituídos na forma de condomínios abertos ou fechados, sendo certo que o presente Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. O Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo ainda quando as Cotas venham a ser objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

#### Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas



monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo

#### Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

#### Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores 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 e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

#### 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.

## II. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO RURAL E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DO AGRONEGÓCIO

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de



zoneamento serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

#### Risco de regularidade dos Imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, Imóveis que ainda não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, bem como o desenvolvimento de atividades agropecuárias nos Imóveis adquiridos pelo Fundo poderá estar sujeita a obtenção de licenças, o que poderá atrasar sua plena utilização. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos Imóveis ou, ainda, da obtenção das licenças necessárias para o desenvolvimento das atividades agropecuárias nos referidos Imóveis, poderá provocar a impossibilidade de utilizá-los como pretendido inicialmente e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

#### Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários do Agronegócio

Os investimentos nos Ativos Imobiliários do Agronegócio e, conseqüentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda dos Imóveis e impactando adversamente seu preço. Ademais, aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Ativo Imobiliário do Agronegócio. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imobiliários do Agronegócio. A aquisição de imóveis rurais no Brasil, em particular, está sujeita a questões que envolvem restrições ambientais para o uso da área adquirida, demarcação de terras indígenas, demarcação de terras quilombolas, regularização fundiária envolvendo terras devolutas e bens públicos, a reforma agrária e a invasão de imóveis rurais por movimentos sociais, dentre outros. O processo de análise (due diligence) a ser realizado pelo Gestor em conjunto com o Consultor Imobiliário, e posteriormente validado pelo Administrador, dos Ativos Imobiliários do Agronegócio, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos Imobiliários do Agronegócio, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo, podendo tais procedimentos serem realizados com escopo restrito. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários do Agronegócio ou de direitos relativos aos Ativos Imobiliários do Agronegócio; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários do Agronegócio pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativo Imobiliário do Agronegócio 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, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.



### Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo

Não é possível garantir que os objetivos e estratégias do Fundo serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir Ativos Imobiliários do Agronegócio com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda ou outros instrumentos visando a aquisição de Ativos Imobiliários do Agronegócio. Não é possível garantir que os projetos e estratégias de expansão do portfólio do Fundo serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados Ativos Imobiliários do Agronegócio poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos. Caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos Ativos Imobiliários do Agronegócio, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses Ativos Imobiliários do Agronegócio, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

### Risco do arrendatário e parceiro rural

Os arrendatários e os parceiros rurais dos Imóveis adquiridos pelo Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio. Essas dificuldades podem prejudicar o pleno cumprimento de suas obrigações perante o Fundo, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

### Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários ou parceiros rurais dos Imóveis nos quais o Fundo vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

### Risco de desvalorização dos Imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel investido pelo Fundo.



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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário 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 Imóveis. O desenvolvimento das atividades agropecuárias nos Ativos Imobiliários do Agronegócio, em particular, e, por consequência, a performance e os rendimentos obtidos mediante a celebração de arrendamentos e parcerias rurais, está sujeito constantemente a (a) questões climáticas, a exemplo de índices pluviométricos muito baixos ou muito altos e inadequados para o regular desenvolvimento das atividades agropecuárias, geadas, (b) questões que envolvem o controle de pragas ambientais, a exemplo de fungos e nuvens de gafanhotos, (c) quaisquer outras questões que envolvem o desenvolvimento de atividades no campo, a exemplo de queimadas e contaminações do solo e do lençol freático. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

## Risco ambiental

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Imobiliários do Agronegócio que estão vinculados, direta ou indiretamente, a Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos arrendatários ou parceiros rurais nos Imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Ainda, conforme a regulamentação ambiental, a responsabilidade por danos ambientais atinge não somente aqueles que provocaram diretamente o dano ambiental, como também os proprietários dos Imóveis onde ocorrer o dano ambiental. Nesses casos, o valor do(s) Imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os arrendatários ou parceiros rurais e/ou, indiretamente, o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) Imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

## Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários de Imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente



sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os arrendatários e parceiros rurais podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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 arrendatários, parceiros rurais ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários e parceiros rurais, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante o Fundo, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. 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.

#### Risco de desapropriação e de sinistro

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em Ativos Imobiliários do Agronegócio, tais ativos poderão ser objeto de desapropriação pelo poder público. Os imóveis rurais no Brasil, em particular, estão sujeitos ao risco de desapropriação oriundo de diversos motivos, a exemplo de demarcação de terras indígenas, demarcação de terras quilombolas, regularização fundiária envolvendo terras devolutas e bens públicos, a reforma agrária, dentre outros. As eventuais desapropriações, parciais ou totais, dos referidos Imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Imobiliários do Agronegócio poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos Imobiliários do Agronegócio. Não existe garantia de que eventual indenização paga pelo Poder Público ao proprietário do Imóvel desapropriado seja equivalente ao valor dos títulos de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Imobiliários do Agronegócio, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários do Agronegócio objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.



### III.RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

#### Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros e tais Ativos Financeiros, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

#### Riscos Arelados ao Investimento no Fundo

Pode não ser possível para o Administrador e para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão do Fundo relacionados à seleção, controle e acompanhamento do Fundo. Tais falhas poderão acarretar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

#### Riscos de Concentração da Carteira

O investimento do Fundo deverá observar os limites de concentração previstos no Regulamento, caso aplicável. Sem prejuízo, alguns ativos poderão representar percentual significativo dos investimentos do Fundo e eventuais prejuízo sofrido pelo Fundo, no âmbito destes investimentos, poderá acarretar na perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.



### Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma 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. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao 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.

Assim, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

### Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no subitem “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários do Agronegócio 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.

### Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos das Ofertas

Os materiais das Ofertas do fundo, incluindo os Prospectos, quando aplicável, conterão, quando distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos materiais das Ofertas.



## Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe os Investidores aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

## Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Financeiros

Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Financeiros, o investimento em Ativos Financeiros, incluindo certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos Financeiros, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Financeiros pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Financeiro. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Financeiros poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

## Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários do Agronegócio sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Imobiliários do Agronegócio pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao Ativo Imobiliário do Agronegócio. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários do Agronegócio pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

## Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos



## Financeiros

Os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

### Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

### Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários do Agronegócio e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimentos

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários do Agronegócio e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador, da Gestora e do Consultor Imobiliário, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos Imobiliários do Agronegócio e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos que propiciem rentabilidade às Cotas.

### Risco Relativo às Projeções do Fundo

O Fundo e o Administrador não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de eventual Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou de Ofertas, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do respectivo Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.



## Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do Agronegócio, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do Fundo em caso de distribuição parcial.

Existe a possibilidade de distribuição parcial das Cotas do Fundo desde que seja atingido o montante mínimo das Ofertas a serem realizadas, hipótese em que a respectiva Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que o Fundo tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio estimado pelo Fundo, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

Risco de alteração do Regulamento do Fundo.

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia Geral de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Capítulo 15 do Regulamento e na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de governança



Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “e”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FIAGROs tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios

O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos Ativos Imobiliários do Agronegócio com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios.

O Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias.

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição de Ativos Imobiliários do Agronegócio. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de



novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse dos Investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- research reports sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

#### Risco de concentração de propriedade das Cotas

Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das emissões de Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Gerais do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimentos e a estratégia do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários.

#### Risco de diluição da participação dos Cotistas

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

#### Riscos de alterações nas práticas contábeis



Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIAGROs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

#### Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC)

Em caso de desvalorização do valor de mercado das Cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC), visando a aquisição de parte ou da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da B3. Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado Investidor poderá adquirir parcela relevante das Cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das Cotas do Fundo em poucos Investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

#### Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas nas Ofertas

A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas em Ofertas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador e a Gestora não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

#### Riscos relativos à inexistência de uma regulamentação específica na CVM sobre os FIAGROs

Na forma da Resolução CVM 39, aplicar-se-ão ao Fundo, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM 472, no que forem aplicáveis e compatíveis com o Fundo. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os FIAGROs pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos FIAGROs que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos fundos de investimento imobiliário, utilizada por analogia ao Fundo.

#### Riscos de alteração da legislação aplicável aos FIAGROs e seus Cotistas



A legislação aplicável aos FIAGROs, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo BACEN e pela CVM, está sujeita a alterações. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das respectivas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do

Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destaca-se o risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária, referente ao risco de modificação na legislação tributária aplicável aos FIAGROs, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIAGROs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

#### Risco operacional

Os Ativos Imobiliários do Agronegócio e aplicações em Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, pela Gestora e pelo Consultor Imobiliário, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, da Gestora, do Consultor Imobiliário, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

#### IV. OUTROS RISCOS

##### Risco de Potencial Conflito de Interesses

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



pelos Cotistas, de maneira que os atos que configurarem interesses divergentes, poderão ser levados à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, se o Administrador e a Gestora exercem atividades similares em outros FIAGROs e em Fundos de Investimento, poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Por fim, o Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, nos termos do Regulamento do Fundo, poderão investir em Cotas do Fundo, inclusive mediante a integralização de bens e direitos. Nesse sentido, enquanto o Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário forem detentores das cotas emitidas pelo Fundo não há garantia que não venha a existir a possibilidade de conflito de interesses entre o Consultor Imobiliário e/ou referidas Pessoas Ligadas, na condição de cotistas do Fundo, e o Fundo, sendo certo que tais conflitos poderão limitar a atuação do Consultor Imobiliário no Fundo ou, ainda, causar efeitos adversos ao Fundo.

#### Risco referente à Estudos de Viabilidade

Quando o Fundo apresentar Estudo de Viabilidade, este pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseará em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

O Estudo de Viabilidade eventualmente apresentado será elaborado pela Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses, devendo o Investidor ter cautela na análise das informações apresentadas no Estudo de Viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade poderá não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de



Viabilidade eventualmente elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, a Gestora, o Consultor Imobiliário e o Coordenador Líder das Ofertas não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de eventual Estudo de Viabilidade, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou de Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data da elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiam estejam incorretas.

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.